

**UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, zm. 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr **XXVII/559/04** Rady Miasta Szczecina z dnia **25.10.2004 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” na obszarze osiedla Niebuszewo - Bolinko, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 56,39 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – tereny kolejowe, ul. Elizy Orzeszkowej;
- 2) od wschodu – ul. Ks. Hugona Kołłątaja;
- 3) od południa i zachodu – Rondo im. Jerzego Giedroycia, ul. Ks. Piotra Skargi, zachodnia granica posesji przy ul. Ks. Piotra Skargi 7, północna granica posesji od ul. Ks. Piotra Skargi 7 do ul. Zacisznej 3, zachodnia granica posesji przy ul. Juliusza Słowackiego 19, ul. Juliusza Słowackiego, wschodnia granica Ogrodu Dendrologicznego, ul. Niemierzyńska.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.B.3001.U,P – 3,44 ha;
- 2) S.B.3002.U,P – 1,70 ha;
- 3) S.B.3003.ZP – 2,75 ha;
- 4) S.B.3004.U,P – 0,71 ha;
- 5) S.B.3005.U,P – 4,16 ha;
- 6) S.B.3006.U – 0,95 ha;
- 7) S.B.3007.MW,U – 0,35 ha;
- 8) S.B.3008.MW – 0,57 ha;
- 9) S.B.3009.E – 0,03 ha;
- 10) S.B.3010.KG,U – 0,35 ha;
- 11) S.B.3011.UO – 0,97 ha;
- 12) S.B.3012.MW,U – 2,12 ha;
- 13) S.B.3013.MW,U – 1,00 ha;
- 14) S.B.3014.MW – 1,66 ha;
- 15) S.B.3015.MW,U – 0,31 ha;
- 16) S.B.3016.MW,U – 1,21 ha;
- 17) S.B.3017.MW,U – 0,62 ha;
- 18) S.B.3018.MC – 0,38 ha;
- 19) S.B.3019.UO – 0,24 ha;
- 20) S.B.3020.UP – 0,15 ha;
- 21) S.B.3021.MW,U – 0,39 ha;
- 22) S.B.3022.UK – 0,42 ha;
- 23) S.B.3023.U,MW – 0,32 ha;

24) S.B.3024.MW,U	–	0,08 ha;	
25) S.B.3025.MW,U	–	1,85 ha;	
26) S.B.3026.U	–	0,09 ha;	
27) S.B.3027.MW,U	–	0,18 ha;	
28) S.B.3028.MW	–	0,44 ha;	
29) S.B.3029.MC	–	0,60 ha;	
30) S.B.3030.MC	–	0,28 ha;	
31) S.B.3031. MC	–	0,47 ha;	
32) S.B.3032. MC	–	0,35 ha;	
33) S.B.3033. MC	–	2,00 ha;	
34) S.B.3034.MW	–	0,59 ha;	
35) S.B.3035.MW,U	–	1,16 ha;	
36) S.B.3036.MW,U	–	1,00 ha;	
37) S.B.3037.KP	–	0,07 ha;	
38) S.B.3038.MW,U	–	1,35 ha;	
39) S.B.3039.MW	–	1,81 ha;	
40) S.B.3040.MW	–	0,99 ha;	
41) S.B.3041.MW	–	1,49 ha;	
42) S.B.3042.MW	–	0,89 ha;	
43) S.B.3043.KD.D	–	1,59 ha;	
44) S.B.3044.KD.D	–	0,50 ha;	
45) S.B.3045.KD.Z	–	0,72 ha;	ul. Niemierzyńska
46) S.B.3046.KD.D	–	0,50 ha;	ul. Teofila Lenartowicza i Jana Zamoyskiego
47) S.B.3047.KD.L	–	0,49 ha;	ul. Jana Żupańskiego
48) S.B.3048.KD.D	–	0,50 ha;	ul. Ks. Barnima III Wielkiego
49) S.B.3049.KD.L	–	1,01 ha;	ul. Juliusza Słowackiego
50) S.B.3050.KD.D	–	0,18 ha;	ul. Zaciszna
51) S.B.3051.KD.L	–	0,43 ha;	ul. Ks. Piotra Skargi
52) S.B.3052.KD.L	–	0,48 ha;	Al. Wyzwolenia i ul. Zygmunta Krasińskiego
53) S.B.3053.KD.L	–	0,11 ha;	ul. Ks. Jana Długosza
54) S.B.3054.KD.G	–	1,32 ha;	Rondo im. Jerzego Giedroycia
55) S.B.3055.KD.G	–	2,63 ha;	
56) S.B.3056.KD.L	–	0,31 ha;	ul. Ks. Jana Długosza
57) S.B.3057.KD.L	–	0,11 ha;	ul. Św. Barbary
58) S.B.3058.KD.Z	–	1,22 ha;	ul. Ks. Hugona Kołłątaja
59) S.B.3059.KD.L	–	0,45 ha;	ul. Juliana Ursyna Niemcewicza
60) S.B.3060.KD.L	–	0,33 ha;	ul. Ks. Jana Długosza
61) S.B.3061.KD.L	–	0,69 ha;	ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza
62) S.B.3062.KD.D	–	0,32 ha;	ul. Marii Rodziewiczówny i Juliana Ejsmonda
63) S.B.3063.KD.D	–	0,29 ha;	ul. Mikołaja Reja
64) S.B.3064.KD.D	–	0,23 ha;	ul. Heleny
65) S.B.3065.KD.D	–	0,17 ha;	ul. Franciszka Karpińskiego
66) S.B.3066.KD.L	–	0,85 ha;	ul. Elizy Orzeszkowej
67) S.B.3067.KPR	–	0,30 ha;	
68) S.B.3068.U	-	0,19 ha.	

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska z elementami obsługi, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, teren parku naukowo – technologicznego, usług sakralnych, teren zieleni urządzonej, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1** **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) B – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Niebuszewo - Bolinko;
- 3) 3 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - c) MC – teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
  - d) U – teren zabudowy usługowej,
  - e) U,MW – teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - f) U, P – teren Parku Naukowo - Technologicznego,
  - g) UP – teren usług użyteczności publicznej,
  - h) UK – teren zabudowy sakralnej,
  - i) UO – teren usług oświaty,
  - j) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - k) E – teren stacji transformatorowej,
  - l) KS – teren parkingów,
  - ł) KG – teren garaży,
  - m) KG,U – teren garaży z dopuszczeniem usług,
  - n) KD.G – teren dróg publicznych – ulica główna,
  - o) KD.Z – teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
  - p) KD.L – teren dróg publicznych – ulica lokalna,
  - r) KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
  - s) KPR – ciąg pieszo - rowerowy,
  - t) KP – ciąg pieszy;
- 6) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w teście planu w sposób następujący:
  - a) 1.KS – teren parkingu,
  - b) 1.KG – teren garaży,
  - c) 1.MC, 2.MC – teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
  - d) 1.KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 11) **park naukowo - technologiczny** – kompleks budynków i urządzeń zapewniających właściwą bazę infrastrukturalną dla prowadzenia działalności gospodarczej opartej na innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych. Na terenie parku technologicznego występuje skupienie

ośrodków badawczo rozwojowych, a także małych i średnich przedsiębiorstw zainteresowanych inwestowaniem w nowe technologie oraz produkty i usługi innowacyjne;

- 12) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;  
przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 13) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 15) **rewitalizacja** - wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 16) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar wymagający stosowania różnych form ograniczenia ruchu pojazdów (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania) oraz stwarzania priorytetów dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 18) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielnny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon,

kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;

- 19) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 20) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 21) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii oraz wolno stojących masztów antenowych; dopuszcza się lokalizację nowych stacji telefonii na dachach od strony podwórzy i wewnątrz kwartałów, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki oraz nie umieszczania anten na masztach kratowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej lub zespołu zieleni,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
  - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją garaży podziemnych stanowiących samodzielne inwestycje,
  - e) niezbędnej wycinki na terenach elementarnych wchodzących w skład Parku Naukowo – Technologicznego, pod warunkiem zastąpienia likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami – min. 3 drzewa/1 drzewo usunięte;
- 2) w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku realizacji i przebudowy ulic nie obowiązuje pkt 2;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 7) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 8) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej realizuje się bogaty program zieleni;

10) w przypadku realizacji garaży podziemnych powierzchnię terenu biologicznie czynną na stropodachach należy liczyć jak 100 % gruntu rodzimego lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);

2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety i pierzei;

4) na terenach o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na zieleń i elementy małej architektury; miejsca postojowe naziemne wraz z dojazdem, dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 35 % niezabudowanego stałymi obiektami terenu, o którym mowa powyżej, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) na terenach S.B.3035.MW,U, S.B.3036.MW,U, S.B.3038.MW,U, S.B.3039.MW S.B.3040.MW, S.B.3041.MW, S.B.3042.MW zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych naziemnych;

6) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;

7) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;

8) istniejące garaże blaszane do likwidacji. Dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;

9) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy garaży wbudowanych w skarpy oraz garaży wbudowanych w obiekty o funkcji dopuszczalnej planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

10) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;

11) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

12) nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;

13) komórki lokatorskie zlokalizowane poza budynkami mieszkaniowymi i mieszkaniowo – usługowymi – do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

14) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom niepełnosprawnym;

15) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),

b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);

16) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla

komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

17) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

18) wyklucza się montaż reklam wbudowanych na elewacjach i dachach obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe – z zastrzeżeniem pkt 19;

19) na elewacjach budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się lokalizację reklam nie przysłaniających wystroju elewacji;

20) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;

21) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych;

22) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu – nie dotyczy reklam;

23) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;

24) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych;

25) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;

26) na części terenu ustala się strefę A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominują obszary zawierające historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) budynki z kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera, ul. Zygmunta Krasińskiego 10/11, nr rej. 1296, nr dec. DZ-4200/28/0/95 z dn. 06.10.1995 r. - w terenie elementarnym S.B.3033.MC,

b) willa wraz z ogrodem, ul. Juliusza Słowackiego 3, nr rej. A-1340, nr dec. Dz. - 4200/10/0/97 z dn. 30.06.1997 r. - w terenie elementarnym S.B.3023.U, MW

c) Kościół p.w. Najświętszego Zbawiciela, ul. Juliusza Słowackiego 1a, nr rej. A-62, nr dec. Dz - 4200/8/O/2000/2001 z dn. 10.04.2001 r. - w terenie elementarnym S.B.3022.UK,

d) budynek fabryczny wraz z otoczeniem, ul. Ks. Jana Długosza 23, nr dec. Dz-4200/15/O/2007 – w terenie elementarnym S.B.3033.MC;

27) na części terenu ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których dominuje historyczne zagospodarowanie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

28) na części terenu ustala się strefę K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, w obrębie której dominuje historyczny zespół zieleni komponowanej, z elementami zabudowy i zagospodarowania terenu; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie historycznej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów



historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) zespół obiektów szkolnych, ul. Niemierzyńska 17, 17a, nr rej. A-3, nr dec. Dz-4200/6/0/98/99 z dn. 19.05.1999 r. - w terenie elementarnym S.B.3002.U,P,
- b) zespół dawnej zajezdni tramwajowej „Niemierzyn” wraz z otoczeniem, ul. Niemierzyńska 18a, nr rej. A-236, nr dec. DZ-4200/54/0/2005 z dn. 17.11.2005 r.- w terenie elementarnym S.B.3006.U;

29) na części terenu ustala się strefę VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – określoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dot. ochrony zabytków;

30) przed podjęciem prac rozbiórkowych obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej:

- a) dla budynków przy ul. Długosza 2, 2a, 3, 24, objętych strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych
- b) dla budynków przy ul. Niemierzyńskiej 31, Krasieńskiego 95-97, 99, objętych strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej,
- c) dla budynków przy ul. Krasieńskiego 85-90;

31) tereny Parku Naukowo – Technologicznego przeznacza się na działalność:

- a) usługową opartą na działalności laboratoryjnej i badawczej,
- b) szkoleniową,
- c) informatyczną, elektroniczną itp. oraz inną związaną z nowymi technologiami,
- d) związaną z organizacją konferencji, wystaw, targów, ekspozycji itp.,
- e) administracyjną, biurową,
- f) usługową poligraficzną, reklamową itp.,
- g) handlową w formie sklepów o powierzchni sprzedaży maksymalnie 100 m<sup>2</sup>, związaną z towarami produkowanymi w ramach parku naukowo – technologicznego,
- h) produkcyjną wykorzystującą nowe zaawansowane technologie,
- i) usługową i produkcyjną prototypową, związaną z centrum wzornictwa;

32) na terenach Parku Naukowo – Technologicznego, z wyłączeniem terenu S.B.3004.U,P, dopuszcza się, na powierzchni stanowiącej maksymalnie 20 % powierzchni użytkowej, lokalizację:

- a) usług zdrowia i oświaty,
- b) mieszkań, sytuowanych na ostatnich kondygnacjach, przeznaczonych do czasowego pobytu osób związanych z działalnością Parku Naukowo – Technologicznego,
- c) gastronomii,
- d) sportu i rekreacji;

33) na terenie S.B.3004.U,P dopuszcza się przeznaczenie 100 % powierzchni użytkowej na funkcje wymienione w pkt 32;

34) na terenach elementarnych wchodzących w skład Parku Naukowo – Technologicznego, dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch hoteli (w tym jeden na terenie S.B.3004.U) o maksymalnej powierzchni zabudowy: 1500 m<sup>2</sup> każdy;

35) cały obszar objęty jest programem rewitalizacji;

36) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistral wodociągowych: 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 37;

37) w przypadku zabudowy ciągłej wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów zmniejszenie odległości ustalonej w pkt 36 wymaga zgody gestora sieci.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:

- a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
- b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się w terenach elementarnych, w tym również w tych, w których ustalono zakaz podziału terenu, wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli:

- a) służy ono korekcie ich granic,
  - b) umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania,
  - c) związane jest z realizacją lub funkcjonowaniem garaży podziemnych;
- 3) w przypadku podziału terenu zgodnie z pkt 2 dopuszcza się podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni, szerokości frontów oraz dowolnych kątach nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegających dróg;
  - 4) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; ustalenie obowiązuje również w terenach elementarnych, na których ustalono zakaz podziału terenu;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych i wydzielen wewnątrz;
  - 6) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
  - a) S.B.3055.KD.G (ciąg ulic: Zygmunta Krasińskiego i nowoprojektowana ulica do Ronda im. Jerzego Giedroycia)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ,
  - b) S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ,
  - c) S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska)- połączenie z osiedlami dzielnicy Zachód,
  - d) S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia) - główne skrzyżowanie ulic rozprawdzające ruch kołowy na obszary sąsiednich osiedli;
- 3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni istniejąca i projektowana linia tramwajowa;
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych na podstawie poniższych tabel:
  - a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych - dla terenów elementarnych S.B.3001.U,P, S.B.3002.U,P, S.B.3004.U, S.B.3005.U,P, S.B.3006.U:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	2
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	0,3
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	3
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
8.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	10

9.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
10.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
11.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	2
12.	Usługi rzemieślnicze	50 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	2
13.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	2
14.	sale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> pow. sali/terenu	2
15.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	2
16.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych - dla pozostałych terenów elementarnych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0,5 - max. 1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 3 - max. 6
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	min. 1 - max. 2,5
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.**	min. 1,5- max. 2
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
10.	Kościół, kaplice	100 miejsc siedzących	5
11.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.**	5
12.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 0,5- max. 1
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	10
14.	Szkoły podstawowe i gimnazja	30 uczniów na jedną zmianę	1
15.	Szkoły średnie	25 uczniów	1
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
17.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
18.	Kliniki	10 łóżek	1
19.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	min. 1- max. 2

20.	Usługi rzemieślnicze	50 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
21.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*.	1
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
23.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
24.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	1
25.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	1
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	1

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

c) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów - dla obszaru całego planu:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	100 łózek	min.2
3.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	min.2
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	nie określa się	
5.	Schroniska młodzieżowe	100 łózek	min.5
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	nie określa się	
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie określa się	
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	min. 1
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
10.	Kościóły, kaplice	nie określa się	
11.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	min. 1
12.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 1
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
14.	Szkoły podstawowe	nie określa się	
15.	Szkoły średnie i gimnazja	30 uczniów na jedną zmianę	min. 2
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	min. 2
17.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
18.	Kliniki	nie określa się 1	
19.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	min. 0,5
20.	Usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych**	min. 0,5
21.	Usługi różne	10 zatrudnionych**	min. 0,5
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
23.	Myjnie samochodowe	nie określa się	

24.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	min. 1

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1;

6) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie tabel zamieszczonych w § 6 ust. 5 pkt 4;

7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

8) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:

- a) zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne,
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 2 miejsca postojowe,
- c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);

9) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;

10) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się również prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;

2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze wydzielane/wydzielone lub urządzone/urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 22;

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;

4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 90 - 200 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistral i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 200 - 800 mm, w terenach: S.B.3043.KD.D, S.B.3008.MW, S.B.3011.UO, S.B.3055.KD.G, S.B.3046.KD.D (Jana Zamoyskiego, Teofila Lenartowicza), S.B.3047.KD.L (Jana Żupańskiego), S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3053.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3060.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza), S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja), S.B.3066.KD.L (ul. Elizy Orzeszkowej), S.B.3045.KD.Z (Niemierzyńska),

S.B.3052.KD.L (ul. Zygmunta Krasińskiego, Wyzwolenia), S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia);

5) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją ogólnospławną i sanitarną o średnicy 0,2 – 0,45 m do istniejących i projektowanych kolektorów ogólnospławnych i sanitarnych o średnicy 0,5 – 2,5/1,8 m w terenach: S.B.3045.KD.Z (Niemierzyńska), S.B.3052.KD.L (ul. Zygmunta Krasińskiego, Wyzwolenia), S.B.3055.KD.G, S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia, Ks. Stanisława Staszica, Wyzwolenia), S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi);

7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją ogólnospławną i deszczową o średnicy 0,30 – 0,45 m do istniejących i projektowanych kolektorów ogólnospławnych i deszczowych o średnicy 0,5 – 2,5/1,8 m w terenach: S.B.3045.KD.Z (Niemierzyńska), S.B.3052.KD.L (ul. Zygmunta Krasińskiego, Wyzwolenia), S.B.3066.KD.L (Rapackiego – Orzeszkowej), S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja, Kadłubka), S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza), S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia, Ks. Stanisława Staszica, Wyzwolenia), S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi);

8) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);

9) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia o średnicy 25 – 180 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistral i głównych rozdzielczych sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 180 – 500 mm w terenach: S.B.2051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi), S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja), S.B.3066.KD.L (Orzeszkowej), S.B.3043.KD.D i S.B.3001.U,P oraz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej niskiego ciśnienia o średnicy 63 – 150 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistral i głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia o średnicy 180 – 300 mm w terenach: S.B.3045.KD.Z (Niemierzyńska), S.B.3055.KD.G, S.B.3066.KD.L (Orzeszkowej), S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja), S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia, Ks. Stanisława Staszica), S.B.3051.KD.L (Skargi);

10) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej zasilanej z istniejącej magistrali ciepłej o przekroju 2 x 400 mm w terenach: S.B.3066.KD.L (Orzeszkowej), S.B.3055.KD.G oraz projektowanej sieci ciepłej zasilanej z istniejącej magistrali ciepłej 2 x 700 mm w ulicy Wiosny Ludów, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;

11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górnictwa;

12) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;

13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

14) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych;

15) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach jako wbudowane, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;

16) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;

- 17) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 18) nowe i przebudowywane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 21) dopuszcza się retencjonowanie wód deszczowych w terenach: S.B.3001.U,P, S.B.3002.U,P, S.B.3004.U,P, S.B.3005.U,P na warunkach podanych przez zarządcę sieci;
- 22) w terenach S.B.3001.U,P, S.B.3002.U,P, S.B.3004.U,P, S.B.3005.U,P sieci uzbrojenia terenu mogą obsługiwać nie tylko dane tereny elementarne.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny S.B.3001.U,P**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: Park Naukowo – Technologiczny.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

###### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 18 m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) minimalna wysokość zabudowy frontowej od strony ul. Niemierzyńskiej 8 m, lecz nie większa od wysokości do gzymsu wieńczącego budynku przy ul. Niemierzyńskiej 17a;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) nową zabudowę realizuje się przy zastosowaniu kompleksowych rozwiązań architektonicznych dla całego nowego zespołu zabudowy, z uwzględnieniem zastosowanych materiałów i kolorystyki;
- 8) zabudowa i zagospodarowanie terenu, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do likwidacji;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej związanej z funkcją terenu, pod warunkiem, że nie będzie ona umieszczona na tle budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 10) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu.

###### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony ul. Niemierzyńskiej: 40 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi ul. Niemierzyńskiej: 85 – 95 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 20 m wzdłuż ulicy.

###### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu S.B.3043.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

###### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3043.KD.D, S.B.3067.KPR, S.B.3001.U,P oraz ul. Niemierzyńskiej;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  500 mm i  $\phi$  200 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, w przypadku kolizji z projektowaną zabudową do likwidacji i przełożenia w tereny: S.B.3043.KD.D, S.B.3067.KPR;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem likwidacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV;
- 5) dopuszcza się lokalizację pompowni wód deszczowych i przepompowni ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej oraz telekomunikacyjnej.

## **§ 8. Teren elementarny S.B.3002.U,P**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: Park Naukowo – Technologiczny.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20 %.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy 18 m;
- 5) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy frontowej (od strony ul. Niemierzyńskiej);
- 6) nowe budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) nową zabudowę realizuje się przy zastosowaniu kompleksowych rozwiązań architektonicznych dla całego nowego zespołu zabudowy, z uwzględnieniem zastosowanych materiałów i kolorystyki;
- 8) w budynkach wpisanych do rejestru zabytków przy ul. Niemierzyńskiej 17, 17a:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych bryły, wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji,
    - stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
  - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych i wolno stojących w pasie 20 m od strony ul. Niemierzyńskiej, za wyjątkiem pojedynczej reklamy wolno stojącej o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup> - informującej o lokalizacji Parku Naukowo - Technologicznego;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem boisk sportowych, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się przekrycia boisk powłokami rozbieralnymi;
- 12) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej szkoły do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 1;
- 13) w czasie funkcjonowania istniejącej szkoły obowiązuje lokalizacja minimum dwóch boisk sportowych;
- 14) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>;



- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony S.B.3043.KD.D: 20 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi drogi S.B.3043.KD.D: 85 – 95 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 10 m wzdłuż ulicy.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu: S.B.3043.KD.D. i/lub z ul. Niemierzyńskiej (maksymalnie dwa zjazdy);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.B.3043.KD.D, S.B.3002.U,P oraz ul. Niemierzyńskiej;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  500 mm i  $\phi$  200 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, w przypadku kolizji z projektowaną zabudową do likwidacji i przełożenia w teren S.B.3043.KD.D;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 4) projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej.

### **§ 9. Teren elementarny S.B.3003.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona – parkowa. Inwestycja celu publicznego.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) obowiązuje utrzymanie bogatego programu zieleni;
- 3) obowiązuje utrzymanie składu gatunkowego drzew;
- 4) dopuszcza się wycinkę wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje zachowanie i uczytelnienie kompozycji zieleni z zachowaniem układu alei głównej;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) utrzymuje się główne wejście z ul. Niemierzyńskiej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz ekspozycję eksponatów związanych z działalnością Muzeum Techniki i Komunikacji;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich w pasie o szerokości 3 m prowadzonym wzdłuż terenu S.B.3002.U,P na odcinku o długości ok. 160 m (do budynku szkoły) oraz w istniejących i projektowanych alejach;
- 7) teren zieleni zabytkowej ujętej w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu;
- 9) część terenu objęta jest strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd z terenów: S.B.3043.KD.D i/lub S.B.3044.KD.D.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3043.KD.D, S.B.3044.KD.D oraz ul. Niemierzyńskiej.

## **§ 10. Teren elementarny S.B.3004.U,P**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: Park Naukowo – Technologiczny, usługi;
- 2) zakazuje się lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 18 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy frontowej od strony ul. Niemierzyńskiej nie większa od wysokości do gzymsu wieńczącego budynku przy ul. Niemierzyńskiej 17a;
- 6) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 11 m;
- 7) nowe budynki kryte dachami płaskimi;
- 8) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych maksymalnie o 20 % istniejącej powierzchni zabudowy budynku;
- 9) zakazuje się rozbudowy istniejących budynków niemieszkalnych;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych lokali mieszkalnych;
- 11) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu;
- 12) część terenu objęta jest strefą II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony ul. Niemierzyńskiej: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi ul. Niemierzyńskiej: 80 – 100 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 20 m wzdłuż ulicy.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu S.B.3044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.B.3043.KD.D oraz ul. Niemierzyńskiej;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

## **§ 11. Teren elementarny S.B.3005.U,P**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: Park Naukowo – Technologiczny;
- 2) przeznaczenie terenu 1.KS: parking dla samochodów osobowych i autokarów.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 3) na terenie 1.KS obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż ul. Niemierzyńskiej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 18 m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) minimalna wysokość zabudowy frontowej od strony ul. Niemierzyńskiej: 8 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) nową zabudowę realizuje się przy zastosowaniu kompleksowych rozwiązań architektonicznych dla całego nowego zespołu zabudowy, z uwzględnieniem zastosowanych materiałów i kolorystyki;
- 8) zabudowa i zagospodarowanie terenu, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do likwidacji;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej związanej z funkcją terenu, pod warunkiem, że nie będzie ona umieszczona na tle budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 10) na terenie 1 KS ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej wg wskaźnika: 1 drzewo – 5 miejsc postojowych;
- 11) parking na terenie 1.KS przeznaczony do obsługi Parku Naukowo – Technologicznego i Muzeum Techniki i Komunikacji;
- 12) zakazuje się zabudowy bezpośrednio przy granicy terenu elementarnego S.B.3008.MW;
- 13) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące w północno – wschodniej części terenu – do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;
- 15) część terenu objęta jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu;
- 16) część terenu objęta jest strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony S.B.3044.KD.D: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi drogi S.B.3044.KD.D 85 – 95 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 20 m wzdłuż ulicy.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3044.KD.D i/lub S.B.3043.KD.D i/lub z ul. Niemierzyńskiej (maksymalnie jeden zjazd);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3043.KD.D, S.B.3044.KD.D, S.B.3037.KP oraz ul. Niemierzyńskiej;
- 2) sieci: wodociągowa  $\phi$  150 mm, ciepłna 2 x  $\phi$  76 mm i elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz przełożenia w teren S.B.3043.KD.D;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

## **§ 12. Teren elementarny S.B.3006.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: Muzeum Techniki i Komunikacji z usługami towarzyszącymi, usługi.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 5 %;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 3) zachowuje się drzewa wzdłuż ul. Teofila Lenartowicza oraz w południowo – zachodniej części terenu.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 65 %;
- 4) wysokość zabudowy na zapleczu działek przy ul. Teofila Lenartowicza 3 i 4 nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 5) minimalna wysokość nowej zabudowy frontowej przy ul. Teofila Lenartowicza 4 – 12 m, lecz nie większa od wysokości budynku przy ul. Teofila Lenartowicza 5;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) budynki parterowe w części frontowej nieruchomości przy ul. Teofila Lenartowicza 4 – do likwidacji;
- 8) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek zabytkowy, przy ul. Teofila Lenartowicza 3, określony na rysunku planu;
- 9) w budynku przy ul. Teofila Lenartowicza 3
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 10) w budynkach wpisanych do rejestru zabytków przy ul. Niemierzyńskiej 18a:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 11) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy ul. Niemierzyńskiej 18 a – do zachowania;
- 12) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 13) część terenu objęta jest strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza) i/lub z ul. Niemierzyńskiej;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) potrzeby parkingowe realizuje się częściowo w granicach terenu elementarnego S.B.3005.U,P w obszarze podwydzielenia 1.KS.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie: S.B.3046.KD.D oraz ul. Niemierzyńskiej;
- 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

- 3) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 5) sieć wodociągowa  $\phi$  150 mm – z dopuszczeniem likwidacji.

### **§ 13. Teren elementarny S.B.3007.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych od strony ul. Niemierzyńskiej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 4) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej;
- 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Niemierzyńskiej 19, 20, 21, 21a oraz Teofila Lenartowicza 1 - 2, określone na rysunku planu;
- 8) w budynkach przy ul. Niemierzyńskiej 19, 20, 21, 21a oraz Teofila Lenartowicza 1,2:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 9) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 10) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza) i/lub ul. Niemierzyńskiej;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3046.KD.D (Teofila Lenartowicza, Jana Zamoyskiego);
- 2) przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – ze służebnością przebiegu oraz z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy sieci w nowej lokalizacji.

#### **§ 14. Teren elementarny S.B.3008.MW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25 %.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy frontowej 17 m lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 4) wysokość zabudowy na zapleczu działki nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 6) na działce geodezyjnej nr 22:
  - a) zakazuje się zabudowy,
  - b) lokalizuje się obiekty małej architektury i bogaty program zieleni;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek zabytkowy, przy ul. Teofila Lenartowicza 5, określony na rysunku planu;
- 8) w budynku przy ul. Teofila Lenartowicza 5:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 9) ustala się przebieg ciągu pieszego, określony na rysunku planu;
- 10) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące w północnej części terenu – do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;
- 12) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu: S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3046.KD.D (Teofila Lenartowicza, Jana Zamoyskiego), S.B.3037.KP;
- 2) sieci: wodociągowa  $\phi$  100 mm, gazowa  $\phi$  100 mm, ciepłna 2 x  $\phi$  50 mm – 2 x  $\phi$  200 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV i kanalizacja ogólnospławna  $\phi$  0,4 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm wraz z pasem technicznym o szerokości 6 m (po 3 m z obu stron od osi rury) pokazanym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym.

#### **§ 15.-Teren elementarny S.B.3009.E**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa od wysokości zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
- 3) budynek kryty dachem o spadku od 0 do 60 stopni,
- 4) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd poprzez teren S.B.3025.MW, U.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dobudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

#### **§ 16. Teren elementarny S.B.3010.KG,U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: garaż wielokondygnacyjny;
- 2) na narożniku ulic: Jana Zamoyskiego i Zygmunta Krasińskiego dopuszcza się usługi wbudowane w budynek garażowy.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 10 %.

##### **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70 %;
- 4) maksymalna powierzchnia usług – 10 % powierzchni całkowitej budynku garażowego;
- 5) zabudowę realizuje się jako obrzeżną;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy 18 m lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi;
- 8) zabudowa na narożniku ulic: Zygmunta Krasińskiego i przedłużenia ul. Elizy Orzeszkowej powinna stanowić zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Zygmunta Krasińskiego i Elizy Orzeszkowej;

9) zabudowa na narożniku ulic: Zygmunta Krasińskiego i Jana Zamoyskiego powinna stanowić zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Zygmunta Krasińskiego i Franciszka Karpińskiego;

10) po wyburzeniu budynków sąsiadujących z terenem elementarnym od strony ul. Zygmunta Krasińskiego dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie parkingu dla samochodów osobowych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3046.KD.D (ul. Jana Zamoyskiego) i/lub S.B.3043.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3043.KD.D, S.B.3055.KD.G, S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza, ul. Jana Zamoyskiego).

### **§ 17. Teren elementarny S.B.3011.UO**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 20 %;

4) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 m;

5) budynki kryte dachami płaskimi;

6) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: na obszarze pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, określonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji stałych i tymczasowych budynków i budowli.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3046.KD.D (ul. Jana Zamoyskiego) i/lub S.B.3043.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3043.KD.D, S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza, ul. Jana Zamoyskiego), S.B.3037.KP, S.B.3008.MW;

2) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm wraz z pasem technicznym o szerokości 6 m (po 3 m z obu stron od osi rury) pokazanym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym wzdłuż terenu S.B.3037.KP.



## **§ 18. Teren elementarny S.B.3012.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych;
- 3) przeznaczenie terenu 1.KG: garaż podziemny.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie 1.KG min. 30 % powierzchni zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
- 3) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 4) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) na terenie 1.KG powierzchnię na stropie garażu podziemnego przeznacza się na funkcję rekreacyjno – sportową z zielenią towarzyszącą, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na terenie 1.KG na stropie garażu podziemnego dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na powierzchni do 40 % z zielenią towarzyszącą;
- 9) na terenie 1.KG, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 1 pkt 3, dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe:
  - a) funkcja rekreacyjno – sportowa z zielenią towarzyszącą,
  - b) miejsca postojowe z zielenią towarzyszącą;
- 10) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: na obszarach pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, określonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji stałych i tymczasowych budynków i budowli.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3046.KD.D (ul. Jana Zamoyskiego);
- 2) obsługa terenu 1.KG poprzez istniejące przejazdy bramne przy ul. Niemierzyńskiej 23 i ul. Teofila Lenartowicza 21, 22a oraz tereny przyległe;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (Niemierzyńska), S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza, ul. Jana Zamoyskiego), S.B.3055.KD.G, S.B.3012.MW,U, S.B.3013.MW,U;
- 2) sieci: wodociągowa  $\phi$  50 – 110 mm, gazowa  $\phi$  50 – 150 mm, ciepłota 2 x  $\phi$  50 mm –  $\phi$  200 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV oraz kanalizacja sanitarna  $\phi$  0,2 – 0,3 m i deszczowa  $\phi$  0,3 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) hydrofornie i stacje transformatorowe 15/0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

4) stacje bazowe telefonii komórkowej – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji.

## **§ 19. Teren elementarny S.B.3013.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;  
2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych od strony ul. Niemierzyńskiej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 4) wysokość zabudowy frontowej minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość istniejących kamienic – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 5) wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość frontowej zabudowy kamienicowej;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Teofila Lenartowicza 20, 23 oraz ul. Niemierzyńskiej 22, 24, 25, oraz 28, określone na rysunku planu;
- 8) w budynkach przy ul. Teofila Lenartowicza 20, 23 oraz ul. Niemierzyńskiej 22, 24, 25, oraz 28:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się dobudowę jednej kondygnacji w budynku przy ul. Niemierzyńskiej 25,
  - c) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 9) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 10) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza);
- 2) obsługa terenu 1.KG w terenie elementarnym S.B.3012.MW,U poprzez istniejące przejazdy bramne przy ul. Niemierzyńskiej 23 oraz ul. Teofila Lenartowicza 21, 22a;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w terenie S.B.3012.MW,U.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (Niemierzyńska), S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza, ul. Jana Zamoyskiego), S.B.3012.MW,U, S.B.3013.MW,U;
- 2) sieci: wodociągowa  $\phi$  50 mm, gazowa  $\phi$  50 – 150 mm, ciepła 2 x  $\phi$  40 mm – 2 x  $\phi$  500 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV oraz kanalizacja sanitarna  $\phi$  0,2 – 0,3 m i kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) stacja bazowa telefonii komórkowej – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji.

### **§ 20. Teren elementarny S.B.3014.MW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla działki geodezyjnej nr 21 – 30 %;
- 3) na działce geodezyjnej nr 21 realizuje się bogaty program zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących – do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z wyłączeniem działki geodezyjnej nr 21;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki geodezyjnej nr 21: 35 %;
- 5) wysokość zabudowy minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość istniejących kamienic – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) na działce geodezyjnej nr 21 realizuje się zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Niemierzyńskiej 14;
- 8) zachowuje się układ przedogródków;
- 9) utrzymuje się i uzupełnia kompozycję zespołu zieleni z żywopłotami obwódkowymi w ciągu przedogródków;
- 10) na terenie przedogródków zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków budynki przy ul. Niemierzyńskiej 14 i 15 oraz przy ul. Juliusza Słowackiego 14 i 15, określone na rysunku planu;

12) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Jana Żupańskiego 8a, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, określone na rysunku planu;

13) w budynkach zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków oraz w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
  - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
- b) w przypadku przebudowy dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w kondygnacji poddasza, z zastrzeżeniem pkt 14,
- c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
  - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
  - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
  - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

14) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
- b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

15) w budynkach zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, w przypadku wymiany stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej;

16) dopuszcza się realizację otworów okiennych w elewacji szczytowej budynku oficynowego przy ul. Niemierzyńskiej 14 oraz budynku przy ul. Jana Żupańskiego 8a pod warunkiem objęcia realizacją całej elewacji;

17) zachowuje się elementy historycznego wyposażenia terenu - schody, ogrodzenia, bramy, murki oporowe;

18) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego) i/lub S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego), S.B.3049.KD.L, S.B.3014.MW;
- 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,
- 3) przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – ze służebnością przebiegu oraz z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 21. Teren elementarny S.B.3015.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 4) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 6) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejącej piekarni;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Jana Żupańskiego 4, 5, 6, 7 i 8, określone na rysunku planu;
- 8) w budynkach przy ul. Jana Żupańskiego 4, 5, 6, 7 i 8:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 9) w parterach budynków przy ul. Jana Żupańskiego 4, 5, 6, 7 i 8 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 10) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 11) dopuszcza się dyslokację stacji transformatorowej w granicach terenu elementarnego.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3016.MW,U;
- 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) dobudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji.

## **§ 22. Teren elementarny S.B.3016.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług w istniejących budynkach mieszkalnych przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 5-12a.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy od strony ul. Ks. Barnima III Wielkiego: 18,5 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3015.MW,U, S.B.3016.MW,U;
- 2) sieci: ciepła 2 x  $\phi$  76 mm –  $\phi$  200 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

## **§ 23. Teren elementarny S.B.3017.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla terenu obejmującego działki geodezyjne: 11/4, 1/20, 1/21, 1/26 i 2/4 - 10 %.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu obejmującego działki geodezyjne: 11/4, 1/20, 1/21, 1/26 i 2/4 - 70 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy frontowej 18,5 m lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni, zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zabudowa przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 4 kryta dachem płaskim;
- 9) przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 4 realizuje się zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 3;
- 10) powyżej 4 kondygnacji dopuszcza się wycofanie ściany frontowej;
- 11) parterowa przybudówka dostawiona do budynku przy ul. Niemierzyńskiej 7 – do likwidacji;
- 12) zachowuje się przedogródki przed budynkami przy ul. Niemierzyńskiej 8-9;
- 13) wprowadza się przedogródek przed budynkiem przy ul. Niemierzyńskiej 7;
- 14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Niemierzyńskiej 6, 7, 8, 9, określone na rysunku planu;
- 15) w budynkach przy ul. Niemierzyńskiej 6, 7, 8, 9:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 16) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci

uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3016.MW,U.

## **§ 24. Teren elementarny S.B.3018.MC**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - a) na działkach geodezyjnych nr 4/3 i 4/12 - 15 %,
  - b) na działkach geodezyjnych nr 4/4 i 4/5 - 25 % niezabudowanej powierzchni działki,
  - c) na części działki geodezyjnej nr 4/7: 20 %;
- 2) na terenie zabudowy usługowej, dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej zasobem zieleni.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce geodezyjnej nr 4/12 dopuszcza się wysunięcia wykuszy poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru- do 1,30 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na działce geodezyjnej nr 4/3: 60 %,
  - b) na działkach geodezyjnych nr 4/4 i 4/5 dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
  - c) na części działki geodezyjnej nr 4/7: 50 %,
  - d) na działce geodezyjnej nr 4/12: 70 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:
  - a) na działce geodezyjnej nr 4/3 nie większa wysokości budynku przy ul. Niemierzyńskiej 4, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje,
  - b) na działce geodezyjnej nr 4/4 zakazuje się zwiększania wysokości istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - c) na działce geodezyjnej nr 4/5 zakazuje się zwiększania maksymalnej wysokości istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - d) na części działki geodezyjnej nr 4/7 do gzymsu wieńczącego nie większa niż wysokość do gzymsu wieńczącego budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 103; całkowita wysokość budynku nie większa od wysokości budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 102, lecz nie mniejsza niż 4 kondygnacje;
- 6) na działce geodezyjnej nr 4/12:
  - a) najwyższy punkt przekrycia dachu nowej zabudowy położony nie wyżej niż najwyższy punkt przekrycia dachu budynku przy ul. Niemierzyńskiej 2,
  - b) minimalna wysokość nowej zabudowy frontowej 4 kondygnacje;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na działkach geodezyjnych nr 4/12 i 4/7: budynki kryte dachem płaskim lub pulpitowym;
- 9) na działce geodezyjnej nr 4/3 realizuje się zabudowę z przejazdem bramnym, przylegającą do budynków przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 27 a i ul. Niemierzyńskiej 4;
- 10) na działce geodezyjnej nr 4/12 realizuje się zabudowę:
  - a) przylegającą do budynku przy ul. Niemierzyńskiej 2,
  - b) w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ul. Zygmunta Krasińskiego;



11) jednokondygnacyjny budynek przy ul. Zygmunta Krasińskiego 99 – do likwidacji, dopuszcza się użytkowanie obiektu do czasu likwidacji budynku frontowego przy ul. Zygmunta Krasińskiego 99;

12) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Niemierzyńskiej 3 i 4, określone na rysunku planu;

13) w budynkach przy ul. Niemierzyńskiej 3 i 4:

a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:

- zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 13 lit. b,
- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,

b) dopuszcza się dobudowę jednej kondygnacji w budynku przy ul. Niemierzyńskiej 3,

c) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,

d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:

- przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
- niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,

e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

14) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,

b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

15) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);

2) obsługę z terenu S.B.3055.KD.G dopuszcza się tylko do działki nr 4/7 z obrębem 1010 w formie jednego zjazdu tylko w relacjach prawoskrętnych;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3055.KD.G, S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);

2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

### **§ 25. Teren elementarny S.B.3019.UO**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;

2) dopuszcza się lokalizację żłobka.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %;

2) wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego wprowadza się zieleń wielopiętrową o charakterze osłonowym, złożoną z różnorodnych gatunków roślin, w tym z dużym udziałem gatunków zimozielonych – w formie pasa o szerokości powyżej 3 m;

3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 16 m;
- 4) budynek kryty dachem o spadku od 0 do 60 stopni;
- 5) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego) i/lub S.B.3052.KD.L (ul. Zygmunta Krasińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3055.KD.G, S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3018.MC;
- 2) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 26. Teren elementarny S.B.3020.UP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi publiczne – biblioteka.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie kompozycji zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 4) budynek kryty dachem o spadku od 0 do 60 stopni;
- 5) obowiązuje utrzymanie ciągu pieszego, określonego na rysunku planu;
- 6) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące – do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;
- 8) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3019.UO.

### **§ 27. Teren elementarny S.B.3021.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;
- 2) w przypadku realizacji garaży wbudowanych w skarpe min. 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej zagospodarowuje się bogatym programem zieleni, na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) wysokość zabudowy frontowej minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość istniejących kamienic – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w skarpe na działce geodezyjnej nr 6/3 przy ul. Zygmunta Krasińskiego 102, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 60 m<sup>2</sup>;
- 8) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Zygmunta Krasińskiego 102, 103, 104 oraz przy ul. Juliusza Słowackiego 1, określone na rysunku planu;
- 9) w budynkach przy ul. Zygmunta Krasińskiego 102, 103, 104 oraz przy ul. Juliusza Słowackiego 1:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 10) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 11) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 12) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego) i/lub S.B.3052.KD.L (ul. Zygmunta Krasińskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego);

2) przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz kanalizacji ogólnospławnej – ze służebnością przebiegu oraz z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 28. Teren elementarny S.B.3022.UK**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa sakralna;
- 2) dopuszcza się funkcje towarzyszące związane z działalnością Kościoła;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii na budynku Kościoła, pod warunkiem zastosowania elementów nawiązujących formą do cech obiektu.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 2) obowiązuje zachowanie i uczytelnienie kompozycji zieleni;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 18,5 m, nie dotyczy budynku kościoła;
- 5) minimalna wysokość zabudowy frontowej od strony ul. Ks. Barnima III Wielkiego: 11 m;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) od strony ul. Ks. Barnima III Wielkiego budynki kryte dachami płaskimi;
- 8) zabudowa przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 22 powinna stanowić zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Niemierzyńskiej;
- 9) w budynku kościoła p.w. Najświętszego Zbawiciela, wpisanym do rejestru zabytków, przy ul. Juliusza Słowackiego 1a obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
  - a) gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
  - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji,
  - c) formy stolarki; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej;
- 10) ustala się budynek kościoła jako dominantę przestrzenną;
- 11) obowiązuje utrzymanie ciągu pieszego, określonego na rysunku planu;
- 12) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 13) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3020.UP.

## **§ 29. Teren elementarny S.B.3023.U,MW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20 %.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla:
  - a) działki geodezyjnej nr 7/10: zakazuje się zwiększenia powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - b) działki geodezyjnej nr 7/33:
    - dla funkcji usługowej – 60 %,
    - dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej – 40 %,
  - c) działki geodezyjnej nr 7/49 – 50 %;
  - d) działki geodezyjnej nr 66 – 40 %;
- 4) zakazuje się zabudowy na części działki geodezyjnej nr 7/48;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) od strony ul. Ks. Barnima III Wielkiego nie większa od wysokości budynku przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 19 lecz nie mniej niż 3 kondygnacje,
  - b) na działce geodezyjnej nr 7/33 i 7/49 – nie większa od wysokości sąsiadującej zabudowy oficynowej,
  - c) na działce geodezyjnej nr 66 - nie większa od wysokości budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 3;
- 6) w północnej części działki nr 66 dopuszcza się lokalizację budynku wolno stojącego, ewentualnie połączonego z zabytkową willą parterowym łącznikiem, o powierzchni ograniczonej do zapewnienia niezbędnego minimum wynikającego z jego funkcji komunikacyjnej;
- 7) na działce nr 7/49 dopuszcza się zabudowę styczną do istniejącej zabudowy oficynowej; linie zabudowy od strony północnej i południowej określa się na przedłużeniu ścian istniejącej zabudowy oficynowej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na działce nr 7/49 dopuszcza się wysunięcie zabudowy od strony północnej w odległości min. 4 m od granicy z działką geodezyjną nr 7/31;
- 9) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 10) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 20 określony na rysunku planu;
- 11) w budynku przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 20 obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
  - a) zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej od strony dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 12) w budynku wpisanym do rejestru zabytków przy ul. Juliusza Słowackiego 3:

- a) obowiązuje zakaz zmiany historycznej architektury budynku, w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, za wyjątkiem realizacji ustaleń z punktu 6 oraz pkt 12lit. c,
  - b) obowiązuje utrzymanie i konserwacja historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku stwierdzenia konieczności wymiany stolarki, obowiązuje wykonanie nowej na wzór historycznej,
  - c) dopuszcza się rozbiórkę wtórnie dostawionej przy zachodniej elewacji willi parterowej dobudówki a następnie odtworzenie kompozycji zachodniej elewacji na podstawie materiałów archiwalnych lub badań architektonicznych;
- 13) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 14) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3025.MW,U;
- 2) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 30. Teren elementarny S.B.3024.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parter budynku wielorodzinnego.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się zmniejszenia istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) zakazuje się zwiększenia istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni zabudowy;
- 4) zakazuje się zwiększenia istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu wysokości zabudowy;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 6) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego).

### **§ 31. Teren elementarny S.B.3025.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych, z wyłączeniem budynków przy ul. Juliusza Słowackiego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane w dwóch pierwszych kondygnacjach przyziemnych na działce nr 94/3 położonej przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek geodezyjnych nr 94/2, 94/3, 9/7;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla terenu obejmującego działki geodezyjne nr: 94/2, 94/3, 9/7: 20 %;
- 3) obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie szpaleru cisów na terenie przedogródka budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 6.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z wyłączeniem działek geodezyjnych nr: 94/2, 94/3, 9/7;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy granicach terenu obejmującego działki geodezyjne nr: 94/2, 94/3, 9/7 – 40 %;
- 5) wysokość zabudowy frontowej minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość istniejących kamienic – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 15;
- 7) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość istniejących kamienic;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) na narożniku ulic: Jana Żupańskiego i Ks. Barnima III Wielkiego dopuszcza się realizację zabudowy z przejazdem bramnym, przylegającej do budynku przy ul. Jana Żupańskiego 2;
- 10) dwukondygnacyjny budynek usługowy – do likwidacji;
- 11) zachowuje się układ przedogródków;
- 12) utrzymuje się i uzupełnia kompozycję zespołu zieleni przedogródkach;
- 13) obowiązuje przywrócenie kutek ogrodzeń przedogródków wzdłuż ul. Juliusza Słowackiego lub wprowadzenie jednolitych żywopłotów obwodkowych;
- 14) na terenie przedogródków zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 15) obejmuje się ochroną konserwatorską, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków budynki przy ul. Juliusza Słowackiego 4-13, określone na rysunku planu;
- 16) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Jana Żupańskiego 1-2 oraz przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 19, określone na rysunku planu;

17) w budynkach zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków oraz w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
  - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
- b) w przypadku przebudowy dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
- c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
  - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
  - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
  - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

18) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
- b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

19) w budynkach zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, w przypadku wymiany stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej;

20) przy ul. Juliusza Słowackiego 9 dopuszcza się lokalizację obiektu tymczasowego z przeznaczeniem na potrzeby osób niepełnosprawnych;

21) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;

22) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego) i/lub S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);

2) ustala się dojazd do terenu S.B.3009.EE;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego), S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3025.MW,U;

2) sieci: elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV oraz telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,

3) przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz kanalizacji ogólnospławnej – ze służebnością przebiegu oraz z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 32. Teren elementarny S.B.3026.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, określonym na rysunku planu;



- 2) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku – nie większe niż 5 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie kompozycji zieleni.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy budynku usługowego;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Juliusza Słowackiego 19, określony na rysunku planu;
- 5) w budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 19:
  - a) obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. b, zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynku i przekształcenie elewacji wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania obiektu i dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych np. dobudowanie szybu windowego;
- 6) obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego ukształtowania i wyposażenia terenu, w tym skarp, schodów i murków oporowych;
- 7) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego), S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna).

## **§ 33. Teren elementarny S.B.3027.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się nowe usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług wzdłuż ul. Zacisznej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla

- wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów wind;
  - 4) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej;
  - 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
  - 6) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy Al. Wyzwolenia 117, 119 oraz przy ul. Zacisznej 2, określone na rysunku planu;
  - 7) w budynkach przy Al. Wyzwolenia 117, 119 oraz przy ul. Zacisznej 2:
    - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
      - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
      - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
    - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu oraz w kondygnacjach parteru, w zakresie określonym w pkt 8 i 9,
    - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
  - 8) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
    - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
    - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
  - 9) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego) i/lub S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego), S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna), S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego).

### **§ 34. Teren elementarny S.B.3028.MW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zachowanie i uzupełnianie kompozycji zieleni urządzonej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów wind;
- 4) wysokość zabudowy do zachowania;

- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Ks. Piotra Skargi 6 i 7, określone na rysunku planu;
- 7) w budynkach przy ul. Ks. Piotra Skargi 6 i 7 obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
  - a) gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego ukształtowania i wyposażenia terenu, w tym schodów, balustrad i murków oporowych;
- 9) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 10) część terenu objęta jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi) i/lub S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi), S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna);
- 2) sieci: gazowa  $\phi$  80 – 125 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV, telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 35. Teren elementarny S.B.3029.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla działki geodezyjnej nr 2/9:
  - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - b) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie kompozycji zieleni w zachodniej części działki,
  - c) wprowadza się zasób zieleni wewnątrz kwartału zabudowy.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce geodezyjnej nr 2/9 dopuszcza się istniejącą zabudowę wysuniętą poza obowiązującą linię zabudowy;
- 4) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 5) wysokość zabudowy frontowej do zachowania – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;

- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 8) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Zacisznej 4, Al. Wyzwolenia 107, 109, 111, 113, 115 oraz ul. Ks. Piotra Skargi 1, 2, 3, określone na rysunku planu;
- 9) w budynkach przy ul. Zacisznej 4, Al. Wyzwolenia 107, 109, 111, 113, 115 oraz ul. Ks. Piotra Skargi 1, 2, 3:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 10) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 11) utrzymuje się istniejący podcień w budynku przy ul. Ks. Piotra Skargi 4-5a;
- 12) garaże wolno stojące i budynki gospodarcze – do likwidacji;
- 13) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Ks. Piotra Skargi 1 – do zachowania;
- 14) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi) i/lub S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia) i/lub S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi), S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego), S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna);
- 2) sieci: ciepła 2 x  $\phi$  100 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

### **§ 36. Teren elementarny S.B.3030.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenu 1.MC, określonego na rysunku planu;
- 2) dla terenu 1.MC: minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z wyłączeniem terenu 1.MC;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1.MC: 60 %;
- 5) nową zabudowę realizuje się jako obrzeżną;
- 6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 7) minimalna wysokość nowej zabudowy frontowej 5 kondygnacji, lecz nie większa od wysokości budynku przy Al. Wyzwolenia 107, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się na styku z budynkiem przy Al. Wyzwolenia 80 obniżenie wysokości nowej zabudowy do wysokości budynku przy Al. Wyzwolenia 80;
- 9) nowe budynki kryte dachami płaskimi;
- 10) nowa zabudowa powinna stanowić zamknięcie kompozycyjne widoku od strony Ronda im. Jerzego Giedroycia;
- 11) istniejące budynki oraz obiekty tymczasowe położone w terenie 1.MC – do likwidacji;
- 12) realizację zabudowy na terenie 1 MC warunkuje się realizacją drogi S.B.3055.KD.G;
- 13) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Ks. Jana Długosza 1 oraz przy Al. Wyzwolenia 80 i 82, określone na rysunku planu;
- 14) w budynkach przy ul. Ks. Jana Długosza 1 oraz przy Al. Wyzwolenia 80 i 82:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 15) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 16) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia) i/lub S.B.3053.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza) i/lub S.B.3055.KD.G (z drogi wspomagającej w drodze głównej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego),

S.B.3053.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia), S.B.3055.KD.G;

2) kanalizacja ogólnospławna  $\phi$  0,3 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kanalizacji w nowej lokalizacji.

### **§ 37. Teren elementarny S.B.3031.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenu 1.MC, określonego na rysunku planu oraz działki geodezyjnej nr 24/23;

2) dla terenu 1.MC oraz dla działki geodezyjnej nr 24/23 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z wyłączeniem terenu 1.MC, określonego na rysunku planu oraz działki geodezyjnej nr 24/23;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1.MC oraz dla działki geodezyjnej nr 24/23: 65 %;

5) nową zabudowę realizuje się jako obrzeżną;

6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;

7) maksymalna wysokość zabudowy frontowej do gzymsu wieńczącego - 18,5 m, a do najwyższego punktu przekrycia dachu – 21,0 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) maksymalna wysokość zabudowy w sąsiedztwie budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 2 większa o 2 m niż wysokość budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 2;

9) nowe budynki kryte dachami płaskimi lub pulpitowymi;

10) realizację zabudowy na terenie 1 MC warunkuje się realizacją drogi S.B.3055.KD.G;

11) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1-2 oraz przy Al. Wyzwolenia 84, 84b, określone na rysunku planu;

12) w budynkach przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1-2 oraz przy Al. Wyzwolenia 84, 84b:

a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:

- zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,

b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,

c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:

- przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
- niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
- na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,

d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

13) w parterach budynków przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1-2 oraz przy Al. Wyzwolenia 84, 84b dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
- b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

14) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego) i/lub S.B.3053.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia, ul. Zygmunta Krasińskiego), S.B.3053.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3055.KD.G ;
- 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w nowej lokalizacji.

### **§ 38. Teren elementarny S.B.3032.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działki geodezyjnej nr 10/10 oraz terenu 1 MC, określonego na rysunku planu;
- 2) dla działki geodezyjnej nr 10/10 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15 %;
- 3) dla terenu 1 MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 %;
- 4) na działce geodezyjnej nr 10/10 obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla działki geodezyjnej nr 10/10 – 65 %,
  - b) dla terenu 1 MC – 70 %,
- 5) nową zabudowę realizuje się jako obrzeżną;
- 6) na działce geodezyjnej nr 10/10 realizuje się zabudowę z przejazdem bramnym od strony ul. Św. Barbary;
- 7) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 8) minimalna wysokość nowej zabudowy frontowej 5 kondygnacji, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) najwyższy punkt przekrycia dachu nowej zabudowy położony nie wyżej niż najwyższy punkt przekrycia dachu budynku przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 31;
- 10) nowe budynki kryte dachami płaskimi;
- 11) nowa zabudowa na terenie 1 MC powinna stanowić zamknięcie kompozycyjne widoku od strony Ronda im. Jerzego Giedroycia;
- 12) na terenie 1 MC zabudowa istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do likwidacji;
- 13) realizację zabudowy na terenie 1 MC warunkuje się realizacją drogi S.B.3055.KD.G;
- 14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Św. Barbary 5, 5a, Ks. Jana Długosza 4 oraz przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 31, określone na rysunku planu;
- 15) w budynkach przy ul. Św. Barbary 5, 5a, Ks. Jana Długosza 4 oraz przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 31, z zastrzeżeniem pkt 17:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowo doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 16) w parterach budynków przy ul. Św. Barbary 5, 5a, Ks. Jana Długosza 4 oraz przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 31 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe, z zastrzeżeniem pkt 17, według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) w budynku przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 31, od strony Ronda im. Jerzego Giedroycia obowiązuje wykonanie elewacji bocznej nawiązującej kompozycją i detalem architektonicznym do elewacji od strony ul. Ks. Hugona Kołłątaja;
- 18) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Św. Barbary 5a – do zachowania;
- 19) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza) i/lub S.B.3057.KD.L (ul. Św. Barbary) i/lub S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja) i/lub S.B.3055.KD.G (z drogi wspomagającej w drodze głównej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia), S.B.3055.KD.G, S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3057.KD.L (ul. Św. Barbary), S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja);
- 2) kanalizacja ogólnospławna  $\phi$  0,3 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kanalizacji w nowej lokalizacji.



## **§ 39. Teren elementarny S.B.3033.MC**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenów 1.MC i 2.MC, określonych na rysunku planu;
- 2) dla terenu 1.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 %;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu 2.MC dopuszcza się zastąpienie bogatego programu zieleni zasobem zieleni.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) w granicach terenu elementarnego z wyłączeniem terenu 1.MC i terenu 2.MC dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1.MC: 40 %;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 2.MC: 80 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:
  - a) na terenie 1.MC: mierzona od poziomu terenu drogi wspomagającej 1.KD do gzymsu wieńczącego - 18,5 m a do najwyższego punktu przekrycia dachu – 21,0 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, c,
  - b) w sąsiedztwie budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11 większa o 2 m niż wysokość budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11,
  - c) w sąsiedztwie budynku przy ul. Ks. Jana Długosza 23 większa o 2 m niż wysokość budynku przy ul. Ks. Jana Długosza 23,
  - d) na działce przy ul. Ks. Jana Długosza 19 nie większa niż wysokość wyższego budynku, do którego ma przylegać nowa zabudowa;
- 7) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej z wyłączeniem terenu 1.MC;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartału, na obszarze 1.MC – 12 m;
- 9) nowe budynki kryte dachami płaskimi lub pulpitowymi;
- 10) na działce przy ul. Ks. Jana Długosza 19 realizuje się zabudowę przylegającą do budynków przy ul. Ks. Jana Długosza 18 i ul. Ks. Jana Długosza 20;
- 11) wzdłuż terenu S.B.3055.KD.G realizuje się zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11;
- 12) na terenie 1.MC, istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowa barakowa, magazynowa i produkcyjna, komórki gospodarcze, wiaty, garaże – do likwidacji. Nie dotyczy historycznych budynków pofabrycznych wewnątrz kwartału o estetycznych walorach wystroju ceglanych elewacji oraz podstacji trakcyjnej MZK;
- 13) w przypadku braku możliwości wkomponowania budynku położonego na zapleczu zabudowy przy ul. Zygmunta Krasińskiego 7 (określonego na rysunku planu) w nową zabudowę, dopuszcza się jego wyburzenie po przeprowadzeniu inwentaryzacji obiektu, sporządzeniu dokumentacji konserwatorskiej, fotograficznej i rysunkowej, która winna być przekazana odpowiedniemu organowi ds. ochrony zabytków;

- 14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1-8, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 9 wraz z oficyną, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 10-11, ul. Ks. Jana Długosza 18a, 18, 20-22, określone na rysunku planu;
- 15) w budynkach przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1-8, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 9 wraz z oficyną, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 10-11, ul. Ks. Jana Długosza 18a, 18, 20-22:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
    - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 16) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) w budynkach z kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera, przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11 oraz w budynku fabrycznym przy ul. Ks. Jana Długosza 23, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym, z zastrzeżeniem pkt 18:
- a) zasadniczych gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
  - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji,
  - c) stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej;
- 18) dopuszcza się nową zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Ks. Jana Długosza 23 od strony terenu S.B.3055.KD.G;
- 19) realizację zabudowy terenu 1.MC oraz 2.MC w pasie 20 m wzdłuż terenu S.B.3055.KD.G warunkuje się realizacją drogi S.B.3055.KD.G;
- 20) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
- a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Ks. Jana Długosza 18 – do zachowania,
  - b) istniejące ukrycie wolno stojące na zapleczu budynku przy ul. Ks. Jana Długosza 23 – do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 21;
- 21) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;
- 22) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) do działki geodezyjnej nr 50/1 dopuszcza się przyłączenie części działki geodezyjnej nr 24/11 oraz części działki geodezyjnej nr 24/26, w granicach terenu 2.MC.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza) i/lub S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza) i/lub S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza) i/lub S.B.3055.KD.G (z drogi wspomagającej 1.KD, w miejscu dostępu do drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3055.KD.G, S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza), S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza);
- 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji;
- 4) podstacja prostownikowa, do obsługi trakcji tramwajowej, zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu,
- 5) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15kV.

#### **§ 40. Teren elementarny S.B.3034.MW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 6) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;
- 7) zakazuje się zwiększania wysokości zabudowy;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 12, ul. Ks. Jana Długosza 5-7 i 10, ul. Św. Barbary 6 oraz ul. Ks. Hugona Kołłątaja 29-30, określone na rysunku planu;
- 10) w budynkach przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 12, ul. Ks. Jana Długosza 5-7 i 10, ul. Św. Barbary 6 oraz ul. Ks. Hugona Kołłątaja 29-30:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej,
  - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się doświetlenie poprzez okna połaciowe,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. u zbiegu ul. Ks. Hugona Kołłątaja

i Juliana Ursyna Niemcewicza o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;

12) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 28 a – do zachowania;

13) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza) i/lub S.B.3057.KD.L (ul. Św. Barbary) i/lub S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja) i/lub S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja), S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3057.KD.L (ul. Św. Barbary), S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza);

2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

### **§ 41. Teren elementarny S.B.3035.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja, Juliana Ursyna Niemcewicza oraz nowych budynków przy ul. Ks. Jana Długosza.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20 %, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce geodezyjnej nr 100 oraz w granicach posesji przy ul. Niemcewicza 35 (działka geodezyjna nr 28 oraz część działki nr 22/8) - 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się likwidacji szpaleru głogów rosnących wzdłuż ul. Ks. Jana Długosza.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących słupów;

3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 9;

4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;

5) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;

6) wysokość zabudowy oficynowej nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;

7) wysokość zabudowy przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35 a – do zachowania;

8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;

- 9) przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza realizuje się nową zabudowę, jako przylegającą do budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, o powierzchni zabudowy do 125 m<sup>2</sup>,
- 10) wysokość nowej zabudowy, o której mowa w pkt 9 nie większa niż wysokość budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 11) garaże naziemne przylegające do budynku przy ul. Ks. Jana Długosza 11 – do likwidacji;
- 12) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejącej piekarni;
- 13) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 20, 20of., 21-27, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, ul. Ks. Jana Długosza 11-13 oraz ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 9, 10a, 10b, określone na rysunku planu;
- 14) w budynkach przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 20, 20of., 21-27, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35:

- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
- zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
- b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
- c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
- przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji, z zastrzeżeniem pkt 15,
  - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
  - na dachach stromych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

15) w budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji;

16) w parterach budynków przy ul. Ks. Hugona Kołłątaja 20, 20 of., 21-27, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35 dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
- b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

17) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
- b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

18) w budynkach przy ul. Ks. Jana Długosza 11-13 oraz ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 9, 10a, 10b:

- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
- gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej,

b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się doświetlenie poprzez okna połaciowe;

19) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni min. 100 m<sup>2</sup> dla nowej zabudowy.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja) i/lub S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza) i/lub S.B.3060.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza) i/lub S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja), S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza), S.B.3060.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza);
- 2) sieci elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz kanalizacji ogólnospławnej – ze służebnością przebiegu, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy przyłączy w nowej lokalizacji;
- 4) dobudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

## **§ 42. Teren elementarny S.B.3036.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego przedszkola przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 40;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych usług wbudowanych w partery budynków ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 36-37.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej kompozycji zieleni na działce geodezyjnej nr 23/2.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 6) wewnątrz kwartału zabudowy realizuje się garaż podziemny związany z przebudową obiektu byłej kotłowni;
- 7) zachowuje się istniejący przedogródek przy ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 1-2;
- 8) na terenie przedogródka:
  - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 9) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 1-8, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 36-41 oraz ul. Ks. Jana Długosza 14-17, określone na rysunku planu;
- 10) w budynkach przy ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 1-8, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 38-41 oraz ul. Ks. Jana Długosza 14-17:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,

- b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału wprowadzenie zespołów lukarn realizowanych w skali całego budynku, nawiązujących do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 11) w budynkach ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 36-37:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
- 12) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 13) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów: S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza) i/lub S.B.3060.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza) i/lub S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza), S.B.3060.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza), S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza);
- 2) sieci: wodociągowa  $\phi$  100 mm, gazowa  $\phi$  100 – 150 mm, ciepłna 2 x  $\phi$  60 –  $\phi$  150 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 43. Teren elementarny S.B.3037.KP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy określony w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się ciąg pieszy o szerokości min. 3,0 m;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć ciepła – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

#### **§ 44. Teren elementarny S.B.3038.MW,U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się nowe usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-17 oraz wbudowane w parter nowej zabudowy na działce geodezyjnej nr 103.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego, z wyłączeniem działek budowlanych (posesji) przy ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-16 oraz działki nr 103: 30 %;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - a) dla działek budowlanych (posesji) przy ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-16 - 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla działki geodezyjnej nr 103 - 15 %;
- 3) realizuje się bogaty program zieleni w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu;
- 4) zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych, z wyłączeniem działki geodezyjnej nr 103, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki geodezyjnej nr 103 – 60 %;
- 6) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;
- 7) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) nową zabudowę na działce nr 103 realizuje się:
  - a) w formie zabudowy obrzeżnej z przejazdem bramnym,
  - b) jako przylegającą do budynku przy ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 18,
  - c) nie wyższą niż wysokość budynku przy ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 18,
  - d) o wysokości min. 4 kondygnacje;
- 10) w pierzei ul. Zygmunta Krasińskiego i Heleny zachowuje się układ przedogródków;
- 11) na terenie przedogródków:
  - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;



12) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie usług w istniejących budynkach wewnątrz kwartału, do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu tych budynków;

13) istniejące budynki na działce nr 103 – do likwidacji;

14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Heleny 12-24, ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 17-18 oraz ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-19, określone na rysunku planu;

15) w budynkach przy ul. Heleny 12-24, ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 17-18 oraz ul. Zygmunta Krasińskiego 17-19:

a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:

- gabarytów wysokościowych, formy dachu,
- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,

b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:

- dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
- od strony wnętrza kwartału wprowadzenie zespołów lukarn realizowanych w skali całego budynku, nawiązujących do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;

c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

16) w budynkach przy ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-16 :

a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:

- zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,

b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,

c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:

- przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
- niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,

d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

17) w parterach budynków przy ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-16 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,

b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

18) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:

a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Heleny 14 – do zachowania,

b) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Zygmunta Krasińskiego 15 – do zachowania;

c) projektowany wewnątrz kwartału garaż podziemny dostosowany do wymagań obrony cywilnej;

19) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3055.KD.G i/lub S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza) i/lub S.B.3064.KD.D (ul. Heleny) i/lub S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci

uzbrojenia w terenach: S.B.3055.KD.G, S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza), S.B.3064.KD.D (ul. Heleny), S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego);

2) sieci: wodociągowa  $\phi$  100 mm, gazowa  $\phi$  63 – 100 mm, ciepła 2 x  $\phi$  76 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy stacji w nowej lokalizacji.

#### **§ 45. Teren elementarny S.B.3039.MW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu;
- 3) zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 6) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;
- 7) budynki kryte dachami stromymi;
- 8) w pierzei ul. Mikołaja Reja oraz ul. Heleny zachowuje się układ przedogródków;
- 9) na terenie przedogródków:
  - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 10) garaże naziemne – do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji garażu podziemnego;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Heleny 1-11 oraz ul. Mikołaja Reja 15-25, określone na rysunku planu;
- 12) w budynkach przy ul. Heleny 1-11 oraz ul. Mikołaja Reja 15-25:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,

- od strony wnętrza kwartału wprowadzenie zespołów lukarn realizowanych w skali całego budynku, nawiązujących do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

13) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:

a) istniejące ukrycie wolno stojące w centralnej części terenu – do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 14,

b) projektowany wewnątrz kwartału garaż podziemny dostosowany do wymagań obrony cywilnej,

c) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej - do przekształcenia w fontannę ze zbiornikiem podziemnym o pojemności min. 300 m<sup>3</sup>, z zachowaniem jego funkcji; dopuszcza się dalsze użytkowanie do czasu przekształcenia zbiornika;

14) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;

15) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza) i/lub S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja) i/lub S.B.3064.KD.D (ul. Heleny) i/lub S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza), S.B.3062.KD.D (ul. Marii Rodziewiczówny, ul. Juliana Ejsmonda), S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja), S.B.3064.KD.D (ul. Heleny), S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego);

2) sieci: gazowa  $\phi$  63 – 150 mm, ciepła 2 x  $\phi$  60 –  $\phi$  89 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV, telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 46. Teren elementarny S.B.3040.MW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 35 % z zastrzeżeniem pkt 2;

2) realizuje się bogaty program zieleni w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu;

3) zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako

nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;

4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;

5) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;

6) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;

7) budynki kryte dachami stromymi;

8) w pierzei ul. Franciszka Karpińskiego zachowuje się układ przedogródków;

9) na terenie przedogródków:

a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,

b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,

c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;

10) garaże naziemne przy ul. Elizy Orzeszkowej – do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji garażu podziemnego;

11) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Elizy Orzeszkowej 1-10, ul. Zygmunta Krasińskiego 20-24 oraz ul. Franciszka Karpińskiego 1, określone na rysunku planu;

12) w budynkach przy ul. Elizy Orzeszkowej 1-10, ul. Zygmunta Krasińskiego 20-24 oraz ul. Franciszka Karpińskiego 1:

a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:

- gabarytów wysokościowych, formy dachu,

- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,

b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:

- dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,

- od strony wnętrza kwartału wprowadzenie zespołów lukarn realizowanych w skali całego budynku, nawiązujących do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;

c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

13) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:

a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,

b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

14) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: projektowany wewnątrz kwartału garaż podziemny dostosowany do wymagań obrony cywilnej;

15) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3055.KD.G i/lub S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja) i/lub S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego) i/lub S.B.3066.KD.L (ul. Elizy Orzeszkowej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3055.KD.G, S.B.3066.KD.L (Orzeszkowej), S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja), S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego);

2) sieci: gazowa  $\phi$  150 – 200 mm, ciepła 2 x  $\phi$  65 –  $\phi$  125 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV, telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

#### **§ 47. Teren elementarny S.B.3041.MW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług;
- 3) przeznaczenie terenu 1.KD.D – część drogi publicznej.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu;
- 3) utrzymuje się i odtwarza istniejący szpaler drzew wzdłuż ul. Marii Rodziewiczówny;
- 4) zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;
- 6) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 7) budynki kryte dachami stromymi;
- 8) w pierzei ul. Marii Rodziewiczówny, ul. Juliana Ejsmonda oraz ul. Mikołaja Reja zachowuje się układ przedogródków;
- 9) na terenie przedogródków:
  - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się wygrodenie w formie metalowego ogrodzenia o wysokości;
- 10) garaże naziemne przy ul. Elizy Orzeszkowej, przy ul. Juliana Ejsmonda oraz wewnątrz kwartału – do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji garażu podziemnego;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Elizy Orzeszkowej 11, 12-15, ul. Marii Rodziewiczówny 1-6, ul. Mikołaja Reja 1-14 oraz ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 16 i 16a, określone na rysunku planu;
- 12) w budynkach przy ul. Elizy Orzeszkowej 11, 12-15, ul. Marii Rodziewiczówny 1-6, ul. Mikołaja Reja 1-14 oraz ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 16 i 16a:
  - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,

- od strony wnętrza kwartału wprowadzenie zespołów lukarn realizowanych w skali całego budynku, nawiązujących do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

13) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: projektowany wewnątrz kwartału garaż podziemny dostosowany do wymagań obrony cywilnej;

14) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;

15) dla terenu I.KD.D w kondygnacjach powyżej parteru obowiązują ustalenia dla całego terenu elementarnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza) i/lub S.B.3062.KD.D (ul. Marii Rodziewiczówny i/lub Juliana Ejsmonda), S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja) i/lub S.B.3066.KD.L (ul. Elizy Orzeszkowej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza), S.B.3066.KD.L (Orzeszkowej), S.B.3062.KD.D (ul. Marii Rodziewiczówny, ul. Juliana Ejsmonda), S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja);

2) sieci: wodociągowa  $\phi$  100 mm, gazowa  $\phi$  100 – 150 mm, ciepłna 2 x  $\phi$  60 –  $\phi$  150 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV dobudowana do zespołu garaży – do przeniesienia i budowy jako wbudowana w garaż podziemny, do czasu realizacji garażu podziemnego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji.

### **§ 48. Teren elementarny S.B.3042.MW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 35 %;

2) realizuje się bogaty program zieleni w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu;

3) zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków

mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;

5) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;

6) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;

7) budynki kryte dachami stromymi;

8) garaże naziemne przy ul. Marii Rodziewiczówny – do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji garażu podziemnego;

9) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Marii Rodziewiczówny 7, 8, 10, 11, ul. Ks. Hugona Kołłątaja 15-19, ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 11-15a oraz Juliana Ejsmonda 1-4 określone na rysunku planu;

10) w budynkach przy ul. Marii Rodziewiczówny 7, 8, 10, 11, ul. Ks. Hugona Kołłątaja 15-19, ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza 11-15a oraz Juliana Ejsmonda 1-4:

a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:

- gabarytów wysokościowych, formy dachu,

- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,

b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:

- dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,

- od strony wnętrza kwartału wprowadzenie zespołów lukarn realizowanych w skali całego budynku, nawiązujących do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;

11) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Juliana Ejsmonda 1 – do zachowania;

12) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa z terenów: S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja) i/lub S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza) i/lub S.B.3062.KD.D (ul. Marii Rodziewiczówny, Juliana Ejsmonda);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja), S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza), S.B.3062.KD.D (ul. Marii Rodziewiczówny, ul. Juliana Ejsmonda);

2) sieć cieplna 2 x  $\phi$  50 –  $\phi$  80 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 49. Teren elementarny S.B.3043.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu;

3) część terenu objęta jest strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,80 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa po północnej stronie ulicy wzdłuż terenów kolejowych;
- 2) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni;
- 4) na terenie 1.KD.D obowiązuje zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz wprowadza się strefę ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  500 mm i  $\phi$  200 – 250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem likwidacji;
- 5) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa.

### **§ 50. Teren elementarny S.B.3044.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu;
- 3) część terenu objęta jest strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć ciepła – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa.

### **§ 51. Teren elementarny S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza wraz z trasą tramwajową.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**



- 1) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) parterowa przybudówka dostawiona do budynku przy ul. Niemierzyńskiej 7 – do likwidacji; dopuszcza się jej użytkowanie do czasu przebudowy ulicy.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 64,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu (po dwa w każdym kierunku ruchu) z torowiskiem tramwajowym wbudowanym, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  800 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 4) kolektor ogólnospławny  $\phi$  0,5 – 0,5/0,75 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa.

### **§ 52. Teren elementarny S.B.3046.KD.D (ul. Teofila Lenartowicza i ul. Jana Zamoyskiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  800 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 4) projektowana sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.

### **§ 53. Teren elementarny S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie drzewostanu.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków - pompa uliczna przy ul. Jana Żupańskiego, nr rej. B-8/poz. XIX, nr dec. Dz-4200/22/O/2000 z dn. 25.07.2000 r. – do zachowania;
- 4) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca studnia publiczna awaryjna, oznaczona na rysunku planu – do zachowania.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,8 m do 17,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  800 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) studnia awaryjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) projektowana kanalizacja sanitarna;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

### **§ 54. Teren elementarny S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się przekrój: jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) projektowana kanalizacja deszczowa.

#### **§ 55. Teren elementarny S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu w rejonie skrzyżowania z ulicami Wyzwolenia i Zygmunta Krasińskiego.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  800 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) kolektor ogólnospławny  $\phi$  1,8/1,9 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 4) kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 – 0,7/1,05 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

#### **§ 56. Teren elementarny S.B.3050.KD.D (ul. Zaciszna)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na działce geodezyjnej nr 2/6;
- 2) obowiązuje zachowanie zieleni wysokiej wzdłuż ul. Ks. Piotra Skargi;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni w sąsiedztwie ciągu pieszego.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) utrzymuje się ciąg pieszy łączący ul. Zaciszną z ul. Ks. Piotra Skargi.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

**§ 57. Teren elementarny S.B.3051.KD.L (ul. Ks. Piotra Skargi)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej w rejonie Ronda im. Jerzego Giedroycia.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,1 m do 29,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  180 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) kolektor ogólnospławny  $\phi$  0,5 – 0,5/0,75 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym.

**§ 58. Teren elementarny S.B.3052.KD.L (Al. Wyzwolenia i ul. Zygmunta Krasińskiego)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się wycinki lip na odcinku Al. Wyzwolenia za wyjątkiem cięć sanitarnych.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) obowiązuje zachowanie i utrzymanie torowiska tramwajowego wbudowanego w jezdnię, do czasu realizacji trasy tramwajowej w terenie elementarnym S.B.3055.KD.G (ciąg ulic Zygmunta Krasińskiego do Ronda im. Jerzego Giedroycia);
- 3) po likwidacji torowiska tramwajowego dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale wodociągowe  $\phi$  450 – 600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych magistrali w terenie elementarnym;
- 3) kolektory ogólnospławne  $\phi$  0,5 – 2,5/1,8 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

### **§ 59. Teren elementarny S.B.3053.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmiany szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych, pod warunkiem utrzymania śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

### **§ 60. Teren elementarny S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna wraz z trasą tramwajową.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się następujący sposób zagospodarowania tymczasowego:

- a) lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m, po przebudowie ul. Ks. Stanisława Staszica,
- b) istniejąca zabudowa – do likwidacji; dopuszcza się jej użytkowanie do czasu przebudowy ul. Ks. Stanisława Staszica.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się skrzyżowanie typu rondo wraz z trasami tramwajowymi;
- 2) połączenie pomiędzy ulicą S.B.3055.KD.G a nowoprojektowaną ulicą Ks. Stanisława Staszica (poza terenem planu) realizuje w tunelu o przekroju: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) układ tras tramwajowych w relacjach: pomiędzy ulicą S.B.3055.KD.G a nowoprojektowaną ulicą Ks. Stanisława Staszica (poza terenem planu) i ulicą S.B.3058.KD.Z a nowoprojektowaną ulicą Ks. Stanisława Staszica (poza terenem planu) realizuje się w poziomie terenu (jako naziemny);
- 4) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale wodociągowe  $\phi$  315 mm i  $\phi$  450 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych magistrali w terenie elementarnym;
- 3) kolektory ogólnospławne  $\phi$  0,5/0,75 – 2,5/1,8 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

### **§ 61. Teren elementarny S.B.3055.KD.G (ul. Zygmunta Krasińskiego i proj. ulica do Ronda im. Jerzego Giedroycia)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna wraz z trasą tramwajową.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) część terenu objęta jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) dopuszcza się lokalizację dwóch kiosków sprzedaży prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,0 m, do czasu przebudowy ulicy;
- 5) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Zygmunta Krasińskiego 86 do zachowania, do czasu likwidacji budynku.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 28,9 m do 52,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój jezdni – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, w pasie rozdzielającym jezdnie torowisko tramwajowe, obustronne chodniki;
- 2) na odcinku od ul. Elizy Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się przekrój ulicy - jezdnie jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu (po dwa w każdym kierunku ruchu) z torowiskiem tramwajowym wbudowanym, obustronne chodniki;
- 3) ustala się przebieg trasy tramwajowej w poziomie terenu;
- 4) na odcinku od ul. Ks. Jana Długosza do Ronda im. Jerzego Giedroycia przebieg jezdni głównych realizuje się w tunelu;
- 5) pozostawia się dotychczasowy przebieg ul. Ks. Jana Długosza;
- 6) obsługa terenów S.B.3030.MC i S.B.3032.MC, poprzez pieszo-jezdnie włączone tylko do ul. Ks. Jana Długosza;
- 7) obsługa terenu S.B.3033.MC, poprzez drogę wspomagającą zlokalizowaną w granicach terenu 1.KD oznaczonego na rysunku planu, w miejscu dostępu do drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  800 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 4) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  500 mm i  $\phi$  200 – 250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) kolektory ogólnospławne  $\phi$  0,5 m i 0,5/0,75 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym;
- 6) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 7) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.

### **§ 62. Teren elementarny S.B.3056.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmiany szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych pod warunkiem utrzymania śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

### **§ 63. Teren elementarny S.B.3057.KD.L (ul. Św.Barbary)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,7 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmiany szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych pod warunkiem utrzymania śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

### **§ 64. Teren elementarny S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Przy skrzyżowaniu ul. Ks. Hugona Kołłątaja i Ks. bpa Adama Naruszewicza utrzymuje się skwer z platanem.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) część terenu objęta jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku sprzedaży prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych, itp.- o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,0 m od poziomu chodnika do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 35,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;



- 2) na odcinku od Ronda Giedroycia do Ronda Sybiraków ustala się przekrój: jezdnia jednoprzestrzenna o minimum dwóch pasach ruchu (po jednym w każdym kierunku ruchu) z torowiskiem tramwajowym wbudowanym, obustronne chodniki.
- 3) na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Kadłubka ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- 4) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych magistrali w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  400 – 500 mm i  $\phi$  200 – 250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) magistrala ciepła 2 x  $\phi$  400 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 5) kolektory ogólnospławne  $\phi$  0,5/0,7 – 0,8/1,2 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym;
- 6) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 7) projektowany kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 – 1,2 m.

### **§ 65. Teren elementarny S.B.3059.KD.L (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się wycinki wierzby w rejonie skrzyżowania z ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku sprzedaży prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych, itp.- o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,0 m od poziomu chodnika do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmiany szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych pod warunkiem utrzymania śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym.

## **§ 66. Teren elementarny S.B.3060.KD.L (ul. Ks. Jana Długosza)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) skwer na skrzyżowaniu z ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza – do zachowania.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,6 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmiany szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych pod warunkiem utrzymania śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) studnia awaryjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

## **§ 67. Teren elementarny S.B.3061.KD.L (ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) skwer na skrzyżowaniu z ul. Ks. Jana Długosza – do zachowania.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,7 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmiany szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych pod warunkiem utrzymania śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym.

**§ 68. Teren elementarny S.B.3062.KD.D (ul. Marii Rodziewiczówny i Juliana Ejsmonda)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,2 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

**§ 69. Teren elementarny S.B.3063.KD.D (ul. Mikołaja Reja)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

**§ 70. Teren elementarny S.B.3064.KD.D (ul. Heleny)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) obiekt wpisany do rejestru zabytków - pompa uliczna przy ul. Heleny – ul. Franciszka Karpińskiego, nr rej. B-8/poz. XVIII, nr dec.DZ-4200/22/O/2000 z dnia 25.07.2000 r. – do zachowania;
- 5) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca studnia publiczna awaryjna, oznaczona na rysunku planu – do zachowania.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) studnia awaryjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

### **§ 71. Teren elementarny S.B.3065.KD.D (ul. Franciszka Karpińskiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;
- 2) obowiązuje zachowanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

### **§ 72. Teren elementarny S.B.3066.KD.L (ul. Elizy Orzeszkowej)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje zakaz wycinki alei brzoź wzdłuż ul. Elizy Orzeszkowej za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 2) obowiązuje zachowanie kompozycji i składu gatunkowego zieleni urządzonej;
- 3) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,0 m do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa 800 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 4) sieć gazowa średniego ciśnienia  $\phi$  500 mm i  $\phi$  250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) magistrala ciepła 2 x  $\phi$  400 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 6) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 7) projektowany kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 m.

### **§ 73. Teren elementarny S.B.3067.KPR**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej wg wskaźnika: min. 1 drzewo na każde 10 mb ciągu pieszo-jezdnego.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty jest strefą K konserwatorskiej ochrony krajobrazu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszo-rowerowy określony w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,3 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: ścieżka rowerowa dwukierunkowa i chodnik.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§ 74. Teren elementarny S.B.3068.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakazuje się zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 4) wysokość zabudowy na zapleczu działki nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 6) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Juliusza Słowackiego 2, określony na rysunku planu;
- 7) w budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 2 obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
  - a) zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
  - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej od strony dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 8) teren objęty jest strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.B.3049.KD.L (ul. Juliusza Słowackiego);
- 2) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 75.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30 %:
  - a) dla gruntów objętych terenami elementarnymi S.B.3004.U,P, S.B.3023.U,MW, z wyłączeniem gruntów komunalnych i Skarbu Państwa,
  - b) dla działek nr 1/20 i 1/26 z obrębu geodezyjnego 1010, objętych terenem elementarnym S.B.3017.MW,U,
  - c) dla działki nr 4/12 z obrębu geodezyjnego 1010, objętej terenem elementarnym S.B.3018.MC,
  - d) dla działki nr 24/23 z obrębu geodezyjnego 3026, objętej terenem elementarnym S.B.3031.MC,
  - e) dla działki nr 50/1 z obrębu geodezyjnego 3026, objętej terenem elementarnym S.B.3033.MC;
- 2) w wysokości 0 % dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

**§ 76.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25.10.1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 44 z 24.11.1999 r. poz. 695);

2) Uchwała Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz.Urz.Woj.Szcz. Nr 4 z 01.04.1998 r. poz. 49).

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 78. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” został zainicjowany Uchwałą Nr XXVII/559/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25.10.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” w Szczecinie. Plan obejmuje obszar o powierzchni 56,39 ha położony w dzielnicy Śródmieście, w osiedlu Niebuszewo – Bolinko, w rejonie terenów kolejowych, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. Ks. Hugona Kołłątaja, Ronda im. Jerzego Giedroycia, ul. Ks. Piotra Skargi, ul. Zacisznej, ul. Juliusza Słowackiego, wschodniej granicy Ogrodu Dendrologicznego, ul. Niemierzyńskiej.

Plan „Bolinko – Niemierzyńska” jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecina. Obecnie w jego granicach znajdują się m.in.: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, zabudowa usługowa różnego typu, ogrody działkowe oraz teren zieleni parkowej. W sąsiedztwie terenów kolejowych znajduje się znaczący kompleks garaży blaszanych.

Ustalenia planu stanowią regulacje, z których ważniejsze dotyczą: rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń dotyczących ochrony zabytków, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem, zagospodarowania tymczasowego oraz zasad obsługi systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują:

- 1) lokalizację parku naukowo - technologicznego;
- 2) wprowadzenie wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- 3) wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z wyłączeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) lokalizację garażu wielokondygnacyjnego oraz garaży podziemnych;
- 5) utrzymanie terenu zieleni urządzonej
- 6) w zakresie komunikacji:
  - a) wyznaczenie nowego przebiegu ulicy (S.B.3055.KD.G) zapewniającej powiązanie osiedli północnych z centrum Szczecina,
  - b) wewnętrzny układ drogowy (wraz z systemem infrastruktury technicznej), niezbędny dla obsługi obszaru osiedla i podniesienia komfortu zamieszkania (ulice, ciągi piesze i ścieżki rowerowe, parkingi).

Z Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze dotyczącej Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” wynika, że dominujące będzie utrzymanie istniejącego stanu środowiska, a nieznaczące negatywne oddziaływania wiązać się będą z powstaniem nowych inwestycji drogowych oraz realizacją projektowanego Parku Naukowo – Technologicznego. Realizacja powyższych inwestycji skutkować będzie utratą powierzchni biologicznie czynnych oraz utwardzeniem powierzchni terenu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło sześć uwag dotyczących:

- 1) zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy na narożniku ul. Księcia Barnima III Wlk. na działce nr 1/26 obręb 1010;
- 2) zwiększenia powierzchni zabudowy:
  - a) na działce nr 66 z 35 % do 45 % powierzchni działki,
  - b) na działce nr 7/49 z 45 % do 50 % powierzchni działki;



3) ograniczenie zapisu w terenie elementarnym S.B.3033.MC ust. 3 pkt 12 „zabudowa barakowa, magazynowa i produkcyjna, komórki gospodarcze, wiaty, garaże – do likwidacji. Nie dotyczy historycznych budynków pofabrycznych wewnątrz kwartału o estetycznych walorach wystroju ceglanych elewacji oraz podstacji trakcyjnej MZK” do terenu inwestycyjnego 1.MC;

4) wyznaczenia jednokierunkowych pasów rowerowych po każdej stronie jezdni wzdłuż ulic:  
a) Kołłątaja (od ulicy Orzeszkowej, do pl. Giedroycia),  
b) Krasieńskiego,  
c) Orzeszkowej;

5) weryfikacji granic posesji przy ul. Niemierzyńskiej 18 a;

6) wyjaśnienia sytuacji co do przyszłego funkcjonowania Gimnazjum nr 6 oraz zachowania nowo wybudowanych boisk;

Uwagi 1-3 zostały uwzględnione, uwaga 4 została częściowo uwzględniona - w zakresie ul. Kołłątaja. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione

Integralną częścią uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” są 4 załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina”.