

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr II/13/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2018 roku, sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 85,46 ha w granicach: ul. Bogumińska, ul. Hoża, ul. Łączna, ul. Wkrzańska, strumień Grzęziniec i stanowi część osiedli: Żelechowa, Bukowo, Warszewo w Szczecinie.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny sportu i rekreacji, tereny ogrodów działkowych, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej i tereny parkingów dla samochodów osobowych.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Hoża” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, 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 planie występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustalono różne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;
- 2) Z – symbol osiedla Żelechowa;
- 3) 4201 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenów elementarnych użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U – teren usług,
  - e) U,MW – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - f) UO – teren usług oświaty,
  - g) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - h) ZD – teren ogrodów działkowych,
  - i) ZN,WS – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - j) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,

- k) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - l) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - m) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - n) KS - teren parkingu dla samochodów osobowych;
- 5) symbole wydzielen wewnątrznych oznaczających różne zasady zagospodarowania w granicach terenu elementarnego oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:
- a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - c) ZN - teren zieleni naturalnej,
  - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U,MW - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - e) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - f) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynieryjne;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **brzeg naturalny**  - obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3)  **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)**  - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4)  **dach płaski**  - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5)  **dach stromy**  - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6)  **gzyms koronujący (wieńczący)**  - element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;

- 7) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 13) **obiekt sportu i rekreacji** - budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadane; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 15) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **ogródek gastronomiczny** - miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 17) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 18) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 19) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 20) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

- 21) **przedogródek** - frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a elewacją budynku;
- 22) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych; przy rewaloryzacji zainwestowania na terenach historycznej zabudowy mieszkaniowej możliwe są zaniżone standardy urbanistyczne (np.: niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy);
- 23) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 24) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew
- 25) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo- rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 26) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 27) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowcy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
    - minimum 250 cm: dąglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 28) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 29) **zieleń urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 30) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe dla różnych grup wiekowych; oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalania ogólne dla obszaru planu**

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji paliw,
  - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - d) obiektów służących obsłudze pojazdów: warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, warsztatów lakierniczych i wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon, myjni, a także obiektów do nich podobnych;
- 2) w terenach o przeznaczeniu MW,U, MN i MN,U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania..

#### **2. Ustalania ekologiczne:**

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych ;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) na obszarach występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 8) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150), świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510) , łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0) oznaczonych na rysunku planu, a w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedliska przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na te siedliska;
- 9) część obszaru planu znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”, oznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 10) część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach proponowanego rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca”;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.Z.4214.MN, P.Z.4215.MN, P.Z.4216.MN, P.Z.4221.MN,U, P.Z.4223.MN, P.Z.4230.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt.15;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.Z.4251.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.Z.4002.MW,U, P.Z.4204.MW,U, P.Z.4206.MW,U, P.Z.4210.MW,U (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U), P.Z.4211.MW,U, P.Z.4219.MW,U, P.Z.4224.MW,U, P.Z.4225.MW,U, P.Z.4227.MW,U, P.Z.4229.MW,U, P.Z.4247.MW,U i P.Z.4252.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zastrzeżeniem pkt.15;

- 14) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych; P.Z.4207.ZP, P.Z.4208.ZD, P.Z.4212.ZD, P.Z.4247.ZP, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy usługowej oraz terenów elementarnych P.Z.4203.U, P.Z.4213.MW,U, P.Z.4218.U,MW, P.Z.4228.MW,U, P.Z.4249.U, P.Z.4250.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) na poziomie przyziemia: urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
  - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących, innych elementów budynku;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększenia kubatury,
  - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 3) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się:
- a) utrzymanie i przebudowę fragmentów budynku, w szczególności schodów zewnętrznych, wjazdów do garaży wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy oraz poza linie rozgraniczające ulic, bez zwiększania istniejącego wysunięcia na teren ulicy,
  - b) wysunięcia ociepleń poza linie rozgraniczające terenów elementarnych dróg i linie zabudowy;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:
- a) ustala się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne,
  - b) przy adaptacji lokali mieszkalnych na usługi, obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów kompozycji elewacji frontowej budynku: osi kompozycji, linii nadproży otworów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych zlokalizowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 6) w terenach o przeznaczeniu MW,U dopuszcza się realizację naziemnych garaży wyłącznie:
- a) w formie samodzielnych zespołów garaży o minimalnej liczbie 5 stanowisk, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) realizowanych według jednolitego i powtarzalnego projektu, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, o jednorodnych bramach garażowych i rodzaju zastosowanych materiałów,
  - c) krytych dachami płaskimi;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych:
- a) jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 9) w granicach planu znajdują się obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków:
- a) cmentarz przy ul. Ostrowskiej, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1139,

- b) dwór wraz z dziedzińcem gospodarczym i parkiem „Sienno”, wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-878;
- 10) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której zachowane są fragmenty układu przestrzenno-architektonicznego osiedla Żelechowa, dla której ustala się:
- ochronę istniejącej kompozycji przestrzennej i obiektów o wartościach zabytkowych,
  - utrzymanie linii zabudowy do strony ulic,
  - stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych i ceramicznego pokrycia dachów,
  - ochronę kompozycji zieleni;
- 11) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- budynek przy ul. Ostrowskiej 42, wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - budynki przy ul. Hożej 12, 14, 16, chronione ustaleniami planu;
- 12) dla obiektów o wartościach zabytkowych określonych w pkt 11 obowiązuje:
- utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym wysokości zabudowy, formy dachu, kompozycji elewacji od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
  - utrzymanie od strony ulicy i w elewacjach bocznych formy dachu stromego z możliwością realizacji doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi; dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony ogrodowej z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji obiektu przy zachowaniu okapu dachu,
  - utrzymanie wysokości linii nadproży okiennych i drzwiowych od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
  - zachowanie rozmieszczenia, wykroju oraz liczby otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy; dopuszcza się zmianę otworów okiennych na drzwiowe przy przebudowie lokali mieszkalnych na usługi,
  - utrzymanie elementów historycznego wystroju i wykończenia frontowej elewacji oraz ich odtwarzanie w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych,
  - przy rozbudowie, przebudowie obowiązuje nawiązanie do istniejącej kompozycji obiektu i osi kompozycyjnych elewacji;
- 13) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę;
- 14) ustala się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów kształtowania harmonijnej pierzei ulic Łącznej, Hożej (teren elementarny P.Z.4231.KD.Z), Bogumińskiej (będącej wschodnią granicą planu, częściowo ujętą terenem elementarnym P.Z.4240.KD.G) i ulicy klasy zbiorczej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (częściowo ujętej terenem elementarnym P.Z.4220.KD.Z) poprzez:
- wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym budynków sąsiadujących ze sobą,
  - niewprowadzanie elementów dysharmonizujących formą i kolorem,
  - stosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych terenów drogowych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
  - zakaz lokalizowania w odległości 25 m od wyżej wymienionych terenów drogowych budynków gospodarczych;
- 15) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
- dla elewacji: neutralna - odcienie kremu, beżu, szarości, okładzina ceramiczna o kolorystyce naturalnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
  - dla obiektów o wartościach zabytkowych określonych w pkt 9 i 11 ustala się odtworzenie pierwotnej kolorystyki elewacji ustalonej w wyniku badań architektonicznych lub technologicznych;
- 16) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 17) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 3;
- 18) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:

- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży sezonowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
  - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 19) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) ustala się realizację ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 20) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 21) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 22, jak również lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 22) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 23) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 12 m (po 6 m po obu stronach osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - b) 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 24) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 25) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) po 0,5 m od skrajni rury po obu stronach sieci ciepłej,
  - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 26) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
  - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 28) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
- a) ulicę Bogumińską (P.Z.4240.KD.G oraz poza obszarem planu),
  - b) ciąg ulic Hoża – Łączna (P.Z.4231.KD.Z),
  - c) ulicę Wkrzańską ( P.Z.4232.KD.L),
  - d) ulicę P.Z.4220.KD.Z oraz poza obszarem planu, przebiegającą wzdłuż jego zachodniej granicy;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 – umieszczenie na terenie realizowanej

inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/2 mieszkania
3	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1mp/50 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze	1mp/5 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	1mp/50 łóżek
6	Schroniska młodzieżowe	1mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp /10 łóżek
7	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
8	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
10	Biura, urzędy, banki	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
11	Przychodnie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
12	Domy kultury	1mp/25 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
13	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się

14	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
15	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp
16	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp /10 osób korzystających jednocześnie
18	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
19	Korty tenisowe	4mp/kort + 1mp/ na 10 widzów	1mp/kort	1mp/100 miejsc
20	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
21	Ogrody działkowe	1mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	nie określa się
22	Salone konferencyjne	1mp/10 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
23	Ogród botaniczny	1mp/5 użytkowników	1mp/ogród	0,5mp/1000 m <sup>2</sup>
24	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
25	Usługi różne	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
  - c). gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnej, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu,
  - b) retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - c) stosowanie, indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo – wodnych),
  - d) lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno – zieloną infrastrukturę;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, której suma powierzchni dachów i utwardzonych powierzchni terenu przekracza 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem na lub do gruntu, wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości);
- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze, lub poza obszarem planu lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego,
  - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, z zastrzeżeniem

- lit. a, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami U, MW,U oraz U,MW jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
  - 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
  - 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
  - 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
  - 17) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
  - 18) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w granicach planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.Z.4201.KS – powierzchnia 0,10 ha**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

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

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

- 1) ustala się realizację miejsc postojowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4217.KD.L (ul. Kormoranów);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

##### **§ 8. Teren elementarny P.Z.4202.MW,U – powierzchnia 0,42 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

- 4) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) dla budynków mieszkalnych przy ul. Hożej 12, 14, 16 – obiektów o wartościach zabytkowych:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt 12,
  - b) ustala się jednolitą kolorystykę na całej długości elewacji frontowych;
- 8) lokalizację garaży dopuszcza się wyłącznie:
  - a) bezpośrednio przy granicy z terenem P.Z.4206.MW,U,
  - b) w minimalnej odległości 10 m od budynków mieszkalnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd do garaży na zapleczu posesji Łączna nr 18 – 20 przez teren P.Z.4206.MW;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji deszczowej.

### **§ 9. Teren elementarny P.Z.4203.U – powierzchnia 0,26 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, nauki, kultury, rozrywki, gastronomii, turystyki, administracji;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, hostel, internat, schronisko.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym,
  - b) 13,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci cieplnej.

### **§ 10. Teren elementarny P.Z.4204.MW,U – powierzchnia 0,29 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 4 kondygnacje nadziemne,

- b) 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;  
4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: cieplnej, elektroenergetycznej nn.

**§ 11. Teren elementarny P.Z.4205.KS – powierzchnia 0,37 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) ustala się nasadzenia drzew w formie szpaleru, wzdłuż granicy terenu elementarnego z ulicą Bogumińską i terenem P.Z.4204.MW,U:
  - a) o minimalnej, łącznej długości szpaleru: 80 m, wzdłuż ulicy Bogumińskiej,
  - b) o minimalnej, łącznej długości szpaleru: 20 m, wzdłuż terenu P.Z.4204.MW,U;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 3) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: cieplnej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej;
- 4) istniejący osadnik do likwidacji.

**§ 12. Teren elementarny P.Z.4206.MW,U – powierzchnia 1,47 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) wolno stojących.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) 19 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dopuszcza się realizację garaży w odległości minimum 20 m od terenu P.Z.4239.KD.D;
- 6) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 7) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami

kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd do garaży na zapleczu posesji Łączna nr 18 – 20 położonych w terenie P.Z.4202.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczego wód opadowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni wód opadowych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 13. Teren elementarny P.Z.4207.ZP – powierzchnia 3,25 ha**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca.

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

- 1) dla obszaru o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków - cmentarza przy ul. Ostrowskiej, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zakazuje się zabudowy cmentarza, o którym mowa w pkt 1, obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem realizacji:
  - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - b) schodów,
  - b) placów rekreacyjnych,
  - c) oświetlenia parkowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;

### **§ 14. Teren elementarny P.Z.4208.ZD – powierzchnia 13,81 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.WS: wody powierzchniowe śródlądowe (Strumień Bliźniaczy);
- 3) dopuszcza się zieleni urządzonej.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się zachowanie ciekę Strumień Bliźniaczy płynącego w otwartym korycie w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.WS, w którym obowiązuje:

- a) zakaz zasypywania i zabudowy cieku,
- b) realizacja brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 lit. a.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 - 4;
- 2) za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.WS, dopuszcza się lokalizację w granicach działki ogrodniczej 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.WS dopuszcza się:
  - a) realizację konstrukcji oporowych i urządzeń wodnych związanych z obsługą techniczną cieku,
  - b) kładek pieszych i pieszo-rowerowych nad ciekiem wodnym;
- 4) dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń rekreacji,
  - b) placów zabaw,
  - c) boisk sportowych,
  - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża), P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę i regulację Strumienia Bliźniaczego i rowu wodnego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepustów na Strumieniu Bliźniaczym.

## **§ 15. Teren elementarny P.Z.4209.ZN/WS – powierzchnia 3,58 ha**

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

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe (Grzęziniec).

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) część terenu położona w granicach osuwisk i obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 4) na części terenu występują chronione siedliska przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160) i łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0);
- 5) teren położony w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec” i proponowanego rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca”;
- 6) w granicach proponowanego rezerwatu przyrody „Dolina Grzęzińca” obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się budowę, odbudowę, utrzymywanie, remont lub naprawę urządzeń wodnych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska) poprzez teren P.Z.4212.ZD;
- 2) dopuszcza się dojście poprzez teren P.Z.4210.MW,U;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn.

## **§ 16. Teren elementarny P.Z.4210.MW,U – powierzchnia 9,42 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług;

- 2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U obowiązuje realizacja usług o powierzchni całkowitej minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) w budynkach wolno stojących,
  - d) handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> w wydzieleniu wewnętrznym 1.MW,U;
- 4) dopuszcza się zabudowę zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) część terenu położona w granicach osuwiska i obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 5) obowiązuje:
  - a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i zakaz pomniejszania jego powierzchni,
  - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) 15% dla zabudowy o wysokości powyżej 3 kondygnacji,
  - c) 25% dla posesji przy ulicy Ostrowskiej 42;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 7,
  - b) nie więcej niż 16,5 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 7,
  - c) maksymalnie 94 m n.p.m. dla terenu 1.MW,U;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych, budynku przy ul. Ostrowskiej 42, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt 12;
- 8) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP:
  - a) zakazuje się zabudowy terenu,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd do terenu P.Z.4209.ZN/WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika retencyjnego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 17. Teren elementarny P.Z.4211.MW,U – powierzchnia 4,06 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZP: zielenie urządzone.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 50 % z zastrzeżeniem lit.b, c,
  - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP obowiązuje:
  - a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakaz pomniejszania jego powierzchni,
  - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
  - c) brzeg uregulowany naturalnie.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, przy czym ustala się jednakową geometrię dachów dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) zakazuje się zabudowy wydzielenia wewnętrznego 2.ZP;
- 6) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 7) dla nowej zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy ustala się:
  - a) długość elewacji dla jednego budynku od strony terenu elementarnego P.Z.4240.KD.D – ulicy Ostrowskiej od 25 m do 50 m,
  - b) minimalną odległość pomiędzy budynkami – 10 m;
- 8) droga wewnętrzna w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW w formie ciągu pieszo - jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,8 m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa, ul. Ostrowska) lub P.Z.4238.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację i skanalizowanie istniejącego rowu wodnego;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).
- 7) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych, o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 8) ustala się realizację sieci: kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznych ścieków sanitarnych;
- 9) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

### **§ 18. Teren elementarny P.Z.4212.ZD – powierzchnia 11,00 ha**

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

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
  - a) o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 3) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 4) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa, ul. Ostrowska);
- 2) ustala się dojazd i dojście do terenu P.Z.4209.ZN/WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 6) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu.

### **§ 19. Teren elementarny P.Z.4213.MW,U – powierzchnia 1,19 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: opieki społecznej, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi do lat 3, edukacji, oświaty;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzona.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 50% z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 3) na części terenu występuje chronione siedlisko przyrodnicze: świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 6) zakazuje się zabudowy wydzielenia wewnętrznego 1.ZP.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) lub P.Z.4239.KD.D (ul. Piaskowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej.

**§ 20. Teren elementarny P.Z.4214.MN – powierzchnia 5,24 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży;
- 5) droga wewnętrzna w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW w formie ciągu pieszo - jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia), P.Z.4226.KDW (ul. Motylkowa), P.Z.4237.KDW (ul. Czaplí), P.Z.4241.KDW (ul. Kolibra), P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika), P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka) lub P.Z.4245.KDW (ul. Zimorodka);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu oraz sieci elektroenergetycznych SN.

**§ 21. Teren elementarny P.Z.4215.MN – powierzchnia 0,47 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,5 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka) lub P.Z.4245.KDW (ul. Zimorodka);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

**§ 22. Teren elementarny P.Z.4216.MN – powierzchnia 0,67**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowę oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,5 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

## **§ 23. Teren elementarny P.Z.4217.KD.L (ul. Kormoranów) – powierzchnia 0,03 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,2 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowych, ciepłych, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego.

## **§ 24. Teren elementarny P.Z.4218.U,MW – powierzchnia 2,69 ha**

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleń urządzona;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązuje realizacja usług o powierzchni całkowitej minimum 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80% dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 3) ustala się utrzymanie drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki:
  - a) rodzime, typowe dla danego miejsca,
  - b) występujące w historycznej kompozycji obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych;
- 5) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni;
- 6) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP.

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

- 1) dla obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków – dworu wraz z dziedzińcem gospodarczym i parkiem „Sienno”, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) ustala się oś kompozycyjną całego zespołu zabudowy w miejscu głównego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dla całego zespołu zabudowy ustala się:
  - a) odtworzenie symetrycznej kompozycji zagospodarowania i zabudowy nawiązującej do historycznego założenia,
  - b) wykształcenie otwartego dziedzińca pomiędzy budynkami:
    - o symetrycznym zagospodarowaniu względem osi kompozycyjnej,
    - dla którego ustala się realizację nawierzchni utwardzonych z materiału kamiennego,
    - w obrębie którego dopuszcza się realizację maksymalnie 20 naziemnych miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. d;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 6) ustala się zachowanie:
  - a) budynku dworu, obiektu o wartościach zabytkowych, dla którego obowiązuje historyczna kompozycja obiektu,
  - b) wartościowych elementów zagospodarowania;
- 7) dla nowych budynków lokalizowanych symetrycznie do osi kompozycyjnej zespołu zabudowy na obowiązujących liniach zabudowy ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię pojedynczego budynku: 850 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną wysokość zabudowy: 8 m,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - d) jednakową wysokość zabudowy dla każdego budynku,
  - e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - f) jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla każdego budynku,
  - g) symetryczne elewacje od strony osi kompozycyjnej,
  - h) zakaz realizacji balkonów od strony osi kompozycyjnej;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP:
  - a) ustala się utrzymanie i rewaloryzację kompozycji zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym,
  - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania rekreacyjno-sportowego takiego jak altany, pomosty, korty, siłownie terenowe,
  - c) dopuszcza się realizację maksymalnie 5 naziemnych miejsc postojowych wyłącznie w pasie terenu o szerokości 10 m przyległym do północno-wschodniej granicy terenu, dla których ustala się realizację nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 2.U,MW ustala się:
  - a) realizację ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego na osi kompozycyjnej całego zespołu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącej alei drzew oznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu składu gatunkowego,
  - c) zakaz zabudowy,
  - d) zakaz realizacji naziemnych miejsc postojowych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Łączna), P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki) lub P.Z.4243.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się maksymalną liczbę naziemnych miejsc postojowych w terenie elementarnym: 50;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: cieplnej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika wodnego;
- 7) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu wodnego;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, poprzez kanalizację

deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).

**§ 25. Teren elementarny P.Z.4219.MW,U – powierzchnia 2,66 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4243.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i rurociągów tłocznych wód deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni wód opadowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN i nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu wodnego;
- 8) ustala się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).

**§ 26. Teren elementarny P.Z.4220.KD.Z (ul. Wkrzańska) – powierzchnia 0,02 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy zbiorczej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość pasa terenu zmienna: od 0 do 4,7 m zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) ustala się realizację sieci gazowej i ciepłej.

**§ 27. Teren elementarny P.Z.4221.MN,U – powierzchnia 1,33 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową na działkach: 174/11, 174/14, 174/15, 174/23, 174/24 z obrębem 3085;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZN: zieleń naturalna;

- 5) w granicach terenu elementarnego ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 6) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 95% wydzielenia wewnętrznego 2.ZN;
- 3) na części terenu, w wydzieleniu wewnętrznym 2.ZN, występuje chronione siedlisko przyrodnicze: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150);
- 4) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego w wydzieleniu wewnętrznym 2.ZN i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) droga wewnętrzna w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW w formie ciągu pieszo - jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6 m;
- 6) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.ZN:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - b) dopuszcza się lokalizację pomostów.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego zlokalizowanego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZN, poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości.

### **§ 28. Teren elementarny P.Z.4222.KS – powierzchnia 0,17 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleń urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 30 %,
  - b) 90% w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) ustala się realizację miejsc postojowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP:
  - a) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,

b) ustala się realizację zieleni urządzonej z wprowadzeniem zieleni wysokiej wzdłuż granicy z terenem elementarnym P.Z.4248.MW,U.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4248.KD.D.
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

**§ 29. Teren elementarny P.Z.4223.MN – powierzchnia 1,24 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, przy czym dopuszcza się dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia), P.Z.4241.KDW (ul. Kolibra) lub P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN i nn.

**§ 30. Teren elementarny P.Z.4224.MW,U – powierzchnia 1,98 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3,
  - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) 16 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4233.KD.L (ul. Świergotki) , P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki), P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4235.KDW (ul. Pustułki);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 31. Teren elementarny P.Z.4225.MW,U – powierzchnia 1,07 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 13 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki), P.Z.4235.KDW (ul. Pustułki), P.Z.4236.KD.D, (ul. Małe Błonia), lub P.Z.4243.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznej SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 32. Teren elementarny P.Z.4226.KDW (ul. Motylkowa) – powierzchnia 0,06 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,3 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokozonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 33. Teren elementarny P.Z.4227.MW,U – powierzchnia 2,27 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3,
  - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych.

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wydzieleniu wewnętrznym 1.MN.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) 16 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 6) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MN,U dopuszcza się wolno stojące garaże murowane.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4231.KD.Z (ul. Łączna), P.Z.4233.KD.L (ul. Świergotki) lub P.Z.4234.KD.D (ul. Przepiórki);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 34. Teren elementarny P.Z.4228.MW,U – powierzchnia 1,97 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) w budynkach wolno stojących, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6,
  - c) handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) maksymalną - 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) minimalną – 2 kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5;
- 6) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków usługowych w pasie terenu o szerokości 50 m przyległym do południowo-zachodniej granicy terenu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4233.KD.L (ul.Świergotki, ul. Małe Błonia);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;

- 6) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 35. Teren elementarny P.Z.4229.MW,U – powierzchnia 0,90 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3,
  - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 25.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa z terenów: P.Z.4233.KD.L (ul. Małe Błonia), P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia) lub P.Z.4248.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 36. Teren elementarny P.Z.4230.MN – powierzchnia 1,40 ha**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.4248.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

**§ 37. Teren elementarny P.Z.4231.KD.Z** (ul. Łączna, ul. Hoża) – powierzchnia 3,29 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejących szpalerów oznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu składu gatunkowego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

**§ 38. Teren elementarny P.Z.4232.KD.L** (ul. Wkrzańska) – powierzchnia 0,42 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15,8 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowych, elektroenergetycznej SN oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

**§ 39. Teren elementarny P.Z.4233.KD.L** (ul. Świergotki, ul. Małe Błonia) – powierzchnia 0,49 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,5 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn.

**§ 40. Teren elementarny P.Z.4234.KD.D** (ul. Przepiórki) – powierzchnia 0,35 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,7 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci gazowej i ciepłej.

**§ 41. Teren elementarny P.Z.4235.KDW** (ul. Pustułki) – powierzchnia 0,13 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 42. Teren elementarny P.Z.4236.KD.D** (ul. Małe Błonia) – powierzchnia 1,15 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej (przelewu awaryjnego).

**§ 43. Teren elementarny P.Z.4237.KDW** (ul. Czapli) – powierzchnia 0,14 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **§ 44. Teren elementarny P.Z.4238.KDW – powierzchnia 0,10 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
  - 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.
- ##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

#### **§ 45. Teren elementarny P.Z.4239.KD.D (ul. Ostrowska, ul. Piaskowa) – powierzchnia 2,24 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, minimum jednostronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) na odcinku od terenu P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża) do wydzielenia 1.KDW w terenie P.Z.4211.MW,U, ustala się miejsca postojowe zlokalizowane pomiędzy jezdnią i chodnikiem;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowych, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu wodnego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę zbiornika retencyjnego;
- 8) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

#### **§ 46. Teren elementarny P.Z.4240.KD.Z (ul. Bogumińska) – powierzchnia 0,02 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy zbiorczej.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

Szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 do 4,7 m.

#### **§ 47. Teren elementarny P.Z.4241.KDW (ul. Kolibra) – powierzchnia 0,26 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 48. Teren elementarny P.Z.4242.KDW (ul. Rudzika) – powierzchnia 0,27 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 49. Teren elementarny P.Z.4243.KDW – powierzchnia 0,07 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji deszczowej.

## **§ 50. Teren elementarny P.Z.4244.KDW (ul. Kanarka) – powierzchnia 0,13 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;

- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 51. Teren elementarny P.Z.4245.KDW (ul. Zimorodka) – powierzchnia 0,17 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 52. Teren elementarny P.Z.4246.ZP – powierzchnia 1,75 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakazuje się pomniejszania jego powierzchni;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń rekreacji,
  - b) placów zabaw,
  - c) boisk sportowych;
  - d) jednego parterowego obiektu dla obsługi naziemnych boisk sportowych i urządzeń rekreacji, o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m<sup>2</sup>,
  - e) wybiegu dla psów.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.4232.KD.L (ul. Wkrzańska) lub P.Z.4248.KD.D;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego poprzez kanalizację deszczową po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej (przelewu awaryjnego).

**§ 53. Teren elementarny P.Z.4247.MW,U – powierzchnia 0,64 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, ustalenie nie dotyczy garaży;
- 5) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 5.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa z terenów: P.Z.4236.KD.D (ul. Małe Błonia), P.Z.4248.KD.D lub P.Z.4237.KDW (ul. Czapli);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 54. Teren elementarny P.Z.4248.KD.D – powierzchnia 0,17 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 55. Teren elementarny P.Z.4249.U – powierzchnia 0,25 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu, kultury, oświaty, opieki społecznej, opieki zdrowotnej i opieki nad dziećmi.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) na zamknięciu kompozycyjnym, oznaczonym na rysunku planu, ustala się ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej budynkiem usługowym;
- 6) od strony terenu elementarnego P.Z.4248.KD.D ustala się:
  - a) realizację głównego wejścia do budynku usługowego,
  - b) stosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.4248.KD.D;

- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 56. Teren elementarny P.Z.4250.U – powierzchnia 0,02 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4232.KD.Z (ul.Hoża);
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

**§ 57. Teren elementarny P.Z.4251.UO – powierzchnia 0,01 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: P.Z.4231.KD.Z (ul. Hoża);
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn.

**§ 58. Teren elementarny P.Z.4252.MW,U – powierzchnia 0,01 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Żabiej poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej i elektroenergetycznej nn.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 59.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy:

- 1) Uchwała nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa - Łączna” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 52 poz. 148);

- 2) Uchwała nr V/57/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Ostrowska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 33 poz. 607);
- 3) Uchwała nr VIII/122/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Małe Błonia” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2446);
- 4) Uchwała nr XXIV/568/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bogumińska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 5148).

**§ 60.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 61.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 62.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

wyłożenie do publicznego wglądu od 18.07. do 08.08.2022 r.