

**Uchwała nr LXVI/1264/06  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 29 marca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Szvederowo-Nowodworska” w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r., Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Szvederowo w Bydgoszczy ograniczony ulicami: Podgórną, Ugory, Solskiego, Kujawską oraz skarpą południową, w granicach określonych na rysunku planu (pow. 35 ha), zwany dalej planem „Szvederowo - Nowodworska”.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, jako załącznik nr 1a oraz wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, jako załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

**§2.1.** Ilekc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *planie* – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 3) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 4) *adaptacji istniejących budynków* - należy przez to rozumieć zgody na ich przebudowy, modernizację, remonty i rozbudowy, pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy. W przypadku wymiany budynku obiekt należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. Adaptować obiekt tzn. przystosować go w innym celu niż było jego pierwotne przeznaczenie;
- 5) *dachu płaskim* – należy przez to rozumieć dach, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;
- 6) *dachu stromym* – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15°;
- 7) *liczbie kondygnacji* - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku tj. przyziemie budynku - parter, piętro, poddasze użytkowe z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 8) *linii rozgraniczającej* - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar planu na części o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 9) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku (z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego), bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 10) *obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, przy której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku (z wyjątkiem ocieplenia budynku oraz takich elementów architektonicznych, jak

schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, inne detale wystroju architektonicznego), bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicę;

- 11) *nieuciążliwym charakterze usług* – rozumie się przez to działalność, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby. Na terenach tych obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjno – usługowej zaliczanej przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) *zorganizowanej działalności inwestycyjnej* – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną w oparciu o projekt zagospodarowania terenu stanowiący fragment koncepcji zabudowy obejmującej cały obszar wskazany w planie, przy czym inwestycja może być realizowana w etapach przez jednego lub więcej inwestorów; kolejne etapy mogą być realizowane w oparciu o nową koncepcję zagospodarowania przedmiotowego terenu z uwzględnieniem stanu istniejącego i wydanych decyzji administracyjnych;
- 13) *powierzchni zabudowy* – to powierzchnia budynku liczona po obrysie zewnętrznym murów parteru w stanie wykończonym, bez uwzględnienia okapów połaci dachowych;
- 14) *procencie zabudowy* – określa wielkość (wyrażoną w procentach) powierzchni zabudowy w obrysie zewnętrznym murów parteru w stosunku do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 15) *przestrzeni publicznej* – należy przez to rozumieć tereny ogólnodostępne, służące ogółowi użytkowników danego terenu lub działki, do których zaliczyć można tereny zagospodarowane zielenią, place, parkingi, dojścia do obiektów a także tereny komunikacji publicznej, położone w granicach opracowania niniejszego planu;
- 16) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć określoną funkcję, która powinna przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i jest określona symbolem oraz tekstem planu;
- 17) *przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym, towarzyszącym)* - należy przez to rozumieć określoną dla terenu funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczna;
- 18) *stawce procentowej* – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) *zabudowie wielorodzinnej* - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;
- 20) *reklamie wielkoformatowej* – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojącą;
- 21) *strefie „B” ochrony konserwatorskiej* – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych, do których zaliczyć można tereny zwartej zabudowy śródmiejskiej, pochodzącej z okresu rozwoju miasta w końcu XVIII w., w XIX i XX w. oraz obszary zwartych zespołów jednolitej stylistycznie zabudowy historycznych przedmieść;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia planu, określone w rozdziałach 3, 4 i 5 uchwały;
  2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:
    - 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
    - 2) ustaleń szczegółowych indywidualnych dla każdego terenu oznaczonego symbolem liczbowo – literowym;
  3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:
    - 1) przeznaczenie terenu;
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
    - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 11) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
- 12) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 13) szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 14) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

## Rozdział 2

### Oznaczenia graficzne planu

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nowych i rozbudowywanych;
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków nowych i rozbudowywanych;
- 5) kierunki głównych ciągów pieszych;
- 6) symbole liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania:
  - a) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) U – tereny usług,
  - d) UA – tereny usług administracji,
  - e) UO – tereny usług oświaty,
  - f) UH – tereny usług handlu,
  - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - h) KS... – tereny urządzeń transportu samochodowego,
    - p – parkingów,
    - g – garaży,
  - i) E - tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - j) G - tereny urządzeń gazowniczych,
  - k) C – teren urządzeń ciepłowniczych,
  - l) W – teren urządzeń wodociągowych,
  - m) KD... – tereny dróg publicznych
    - KDL – ulice lokalne,
    - KDD – ulice dojazdowe,
    - KDX – ulice dojazdowe - ciągi pieszo – jezdne;

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią elementy informacyjne:

- 1) projektowany układ drogowy;
- 2) ciąg pieszy tzw. „ścieżka górską” poza granicami planu.

## Rozdział 3

### Ogólne ustalenia planu

**§ 5. 1.** Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

#### 2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - e) tereny usług,
  - f) tereny usług administracji,
  - g) tereny usług oświaty,
  - h) tereny usług handlu,
  - i) tereny zieleni urządzonej,
  - j) tereny urządzeń transportu samochodowego, tereny parkingów i garaży,
  - k) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - l) tereny urządzeń gazowniczych,
  - m) teren urządzeń ciepłowniczych,
  - n) tereny dróg publicznych ulice o klasach: L i D, w tym ciągi pieszo-jezdne,
  - o) teren urządzeń wodociagowych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji sprzecznych z przeznaczeniem terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagające obsługi transportem o dużym tonażu i dużej częstotliwości dojazdów.

#### 3. Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zabudowa projektowana winna być harmonijnie powiązana z otoczeniem (w zakresie skali i proporcji obiektów, kształtu dachów, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 2) wymagany wysoki standard estetyczny i architektoniczny formy i elewacji budynków;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, tymczasowych oraz garaży wolno stojących, chyba że szczególne ustalenia planu niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 4) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usług,
  - b) ustala się wymóg sporządzania projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego,
  - c) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.;
- 5) na terenach zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi o charakterze nieuciążliwym, realizowane wyłącznie w gabarytach przeznaczenia podstawowego.

#### 4. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącego, drzewostanu i krzewów, utrzymanie zieleni w pasach drogowych oraz lokalizacja wszelkich obiektów kubaturowych poza zasięgiem koron drzew;
- 2) obowiązuje rewitalizacja istniejących form zieleni;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz odpady, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;

- 4) uciążliwość obiektów wywołana funkcjami usługowymi nie może przekraczać granic lokalizacji (własności);
- 5) nakaz stosowania przegród izolacyjnych – wymagana podwyższona izolacyjność akustyczna budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Solskiego;
- 6) wzdłuż granic terenów parkingowych o chłonności powyżej 20 stanowisk obowiązuje nakaz realizacji zieleni izolacyjnej;
- 7) w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej, zgodnie z obowiązującymi zasadami jej utrzymania;
- 8) dla zgrupowania miejsc postojowych należy odprowadzić wody opadowe z powierzchni parkingu poprzez urządzenia oczyszczające do systemu kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych wód deszczowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
- 9) dla zgrupowania miejsc postojowych w ilości dziesięciu i więcej stanowisk należy zadrzewić teren w proporcjach jedno drzewo na 5 stanowisk.

5. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy teren objęty planem znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej; obszar podlega rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy;
- 2) opiniowane przez właściwego konserwatora zabytków winny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego, prace ziemne (w zakresie archeologii) w tym inwestycje liniowe oraz rewaloryzacja zieleni;
- 3) na rysunku planu oznaczono obiekty objęte ochroną konserwatorską w ramach wpisu do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków, wskazane do zachowania – wymagane są remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków;
- 4) zabudowa uzupełniająca na wolnych działkach w rejonach (pierzeliach ulic) z zachowaną zabudową historyczną winna być dostosowana gabarytami do sąsiedniej, posiadać wysokie walory architektoniczne nawiązujące do historycznej zabudowy dzielnicy i być z nią zharmonizowana;
- 5) wskazane jest podniesienie walorów architektonicznych współczesnej zabudowy w kierunku dostosowania do wartościowej zabudowy historycznej oraz uporządkowanie zapleczy działek, z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacja bezwartościowej;
- 6) wskazane jest uporządkowanie terenu skarpy południowej z remontem schodów i ścieżek, opracowanie trasy spacerowej z punktami widokowymi.

6. Ustala się ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia wskazanych na rysunku planu głównych ciągów pieszych, zapewnienia ich ciągłości i połączeń w formie niezabudowanej z elementami zieleni urządzonej i małej architektury;
- 2) nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń wzdłuż frontów działek.

7. Ustala się ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie nowych budynków z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 2) istniejące budynki lub ich części nie spełniające warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy dopuszcza się do zachowania bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu podane zostały w Rozdziale 4 – Szczegółowe ustalenia planu;
- 4) kolorystyka budynków – pastelowe barwy dla elewacji wszystkich budynków istniejących i projektowanych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

9. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą powinna wynosić nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się łączenie działek lub ich części w większe działki budowlane w celu realizacji jednej inwestycji;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne działek i terenów według zasad ustaleń szczegółowych;
- 4) wyklucza się podziały wtórne wymagające wydzielenia dróg publicznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział terenu zabudowy wielorodzinnej na działki budowlane wynikający z zagospodarowania terenu przynależnego do poszczególnych budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku na wydzielonych działkach budowlanych przeznaczonych w planie na cele funkcji mieszkaniowych.

11. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wskaźniki miejsc postojowych podane zostały w Rozdziale 4 – Szczegółowe ustalenia planu;
- 2) na ulicach lokalnych i dojazdowych dopuszcza się wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych związanych z obsługą osiedla;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej nie kolidującej z sieciami infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych i utrzymanie dotychczasowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych w liniach rozgraniczających pod drogi.

12. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych bezpośrednio z obsługą terenów;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) ustala się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazowe, ciepłownicze, wodociągowe, odprowadzenia ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących magistral wodociągowych II strefy ciśnienia zlokalizowanych w ulicach Ugory – Nowa – Sieroca – Kujawska oraz Lenartowicza i Chołoniewskiego, poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) sieć wodociągową rozdzielczą projektować w ciągach komunikacyjnych ogólnodostępnych, z zachowaniem układów pierścieniowych,
  - c) ustala się adaptację istniejących studni – awaryjnej i publicznej - z możliwością wkomponowania ich w zagospodarowanie terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
  - d) ustala się adaptację istniejących urządzeń sieci wodociągowej z możliwością wkomponowania ich w zagospodarowanie terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zlewni kolektora „A” i podkolektorów „A1” i „A2” z odprowadzeniem na oczyszczalnię „Kapuściska”, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) kanalizację sanitarną projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych ogólnodostępnych;
- 6) odprowadzenie ścieków deszczowych:
  - a) odprowadzenie ścieków deszczowych kolektorem K.14 i K.15 z odprowadzeniem do rzeki Brdy, poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach gestora sieci,

- b) w zlewni kolektorów piętrowych, należy bezwzględnie oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
  - c) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, powinny być podczyszczane na terenie działki inwestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - d) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzane były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych,
  - e) ze względu na przeciążenie kolektorów K.14 i K.15 na terenie zlewni nie można dopuścić do zwiększenia współczynników spływu powyżej wartości przyjętych w opracowaniu Studium programowo – przestrzenne kanalizacji deszczowej dla m. Bydgoszczy”. W przypadku „doszczelniania” zlewni ( duże powierzchnie utwardzone, parkingi, duże powierzchnie zadaszone), powyżej założonych współczynników spływu Inwestor zobowiązany jest do retencjonowania wód deszczowych w granicach swojego terenu, w ilościach zapewniających odpływ do kanałów jak dla założonych współczynników spływu oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - f) kanalizację deszczową projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych ogólnodostępnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie w gaz istniejącą i projektowaną siecią gazową średniego i niskiego ciśnienia w powiązaniu z istniejącą siecią gazową zlokalizowaną w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) istnieje możliwość wykorzystania gazu dla celów grzewczych,
  - c) ustala się adaptację istniejącej stacji redukcyjnej gazu II<sup>o</sup> SG „Nowa”, z możliwością modernizacji zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- 8) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z magistrali ciepłowniczej relacji ul. Solskiego – Gackowskiego oraz ul. Lenartowicza – Wały Jagiellońskie oraz z sieci rozdzielczych, po ich rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej takich jak gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery określonych w przepisach szczególnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) adaptuje się przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Rupienica – GPZ Błonie, przebiegającej w północnej części opracowania planu; wprowadza się orientacyjną strefę ograniczonego użytkowania po 18 m od osi linii w obie strony; dopuszcza się możliwość zmniejszenia tej strefy w stosunku do nowo wznoszonych budynków mieszkalnych po uprzednim wykonaniu pomiarów lub obliczeń natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach szczególnych,
  - b) ustala się adaptację istniejących stacji transformatorowych i kablowych linii średniego napięcia zlokalizowanych na obszarze opracowania; dopuszcza się możliwość przebudowy linii niskiego napięcia na warunkach gestora sieci,
  - c) wyznacza się lokalizację jednej projektowanej stacji transformatorowej wolnostojącej na geodezyjnie wydzielonej działce o wymiarach 7x7,5 m z dostępem do drogi publicznej na terenie jednostki A 27 U; dla zasilania stacji wybudować linie kablowe średniego napięcia,
  - d) zasilanie w energię elektryczną obiektów adaptowanych z istniejących linii napowietrzno-kablowych niskiego napięcia,
  - e) zasilanie obiektów przewidzianych do realizacji z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na obszarze opracowania,
  - f) istniejące sieci elektroenergetyczne wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów należy dostosować do zwiększonego poboru mocy,
  - g) zasilanie istniejących obiektów, które nie mają określonego szczegółowego sposobu zasilania pozostawia się bez zmian;

- 10) gospodarka odpadami stałymi:
  - a) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy wywozić na miejskie składowisko odpadów – KUO Bydgoszcz,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 11) telekomunikacja:
  - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej, poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych, a istniejące docelowo przewidzieć do skablowania,
  - c) w zakresie telefonii komórkowej istnieje możliwość budowy nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na obiektach usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

13. Ustala się ogólne zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 2) w obszarach, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe istniejące, obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
  - b) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków,
  - d) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania lub zagospodarowania terenu zielenią urządzoną.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów niepublicznych – 30%.

15. W obszarze planu nie wyznacza się obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

16. W obszarze planu nie wyznacza się terenów służących organizacji imprez masowych.

17. Tereny dla realizacji celów publicznych to obszary oznaczone symbolami:

- 1) A16KDL, A23KDL, A36KDL, A45KDL, A50KDW, A54KDD, A62KDL, A87KDL, A95KDL, A53KSp, A81KSp, A84KSp, A89KSp - drogi, tereny dróg publicznych;
- 2) A8KDX, A34KDX, A76KDX, A104KDX – tereny dróg publicznych - ciągi pieszo-jezdne;
- 3) A74G – teren urządzeń gazowniczych – stacja redukcyjna gazu;
- 4) A56C - teren urządzeń ciepłowniczych;
- 5) A14E, A17E, A38E, A41E, A47E, A58E, A83E – tereny urządzeń elektroenergetycznych - stacje transformatorowe;
- 6) A3UO, A31UO, A40UO, A67UO - tereny szkół publicznych, przedszkoli publicznych, pogotowia opiekuńczego;
- 7) A29UA – tereny usług administracji;
- 8) A5ZP, A7ZP, A19ZP, A21ZP, A25ZP, A73ZP/US, A80ZP, A86ZP, A91ZP/US – tereny zieleni urządzonej oraz zieleni i sportu;
- 9) A13W, A103W – tereny urządzeń wodociągowych.

## Rozdział 4

### Szczegółowe ustalenia planu

**§ 6.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A1MW/U** ustala się:



- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) wymagana zabudowa pierzejowa, należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Podgórnej poza granicami planu oraz z ulicy Nowodworskiej A16KDL,
  - b) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem A2MN przez działkę nr 103/1;
- 7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącego gazociągu śr/c.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem **A2MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** w obrębie działki budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 8m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,

- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 5) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 6) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej przez działkę nr 103/1;
- 7) **Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącego gazociągu śr/c.

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A3UO** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty: szkoła,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wskazane jest dostosowanie nowej zabudowy do budynków historycznych pod względem gabarytów, kompozycji bryły, elewacji, dachów oraz uzgodnienie z konserwatorem zabytków;
- 3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
  - b) obowiązują dachy strome,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb szkoły miejsc parkingowych położonych w granicach ul. Nowodworskiej, oznaczonej symbolem A16KDL;
- 4) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 5) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 6) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej, oznaczonej symbolem A16KDL;
- 7) **Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącego uzbrojenia podziemnego, niezwiązanego bezpośrednio z obsługą terenu (gazociągu śr/c i n/c).

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A4MW** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
  - b) obowiązują dachy strome,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem A8KDX (ul.Terasy).

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A5ZP** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zieleń urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego obszar parku na skarpie południowej;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego („ścieżki górskiej”),
- c) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja gazociągu śr/c;

**4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A6MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem A8KDX (ul.Terasy).

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **A7ZP** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zielenie urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego obszar parku na skarpie południowej;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego („ścieżki górskiej”),
- c) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja gazociągu śr/c;

**4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **A8KDX** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ciąg pieszo-jezdny,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednoprzestrzenna, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m,
- c) skrzyżowanie z ulicą Nowodworską A16KDL - skrzyżowanie proste,
- d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

**3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;

**4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
- b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **A9MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zielenie nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:

- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem A8KDX (ul.Terasy).

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A10MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 8m,
- b) obowiązują dachy strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem A8KDX.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A11UO** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty: szkoła,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone;

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
  - b) obowiązują dachy strome,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
5 – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A12MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) w obrębie działki budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny,
  - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 8m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej A16KDL poprzez drogę wewnętrzną przez działki nr 120/6 i 120/9.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A13W** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A15MW.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **A14E** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A15MW.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **A15MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji: wewnętrzne drogi dojazdowe i parkingi, teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji,
- b) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę budynku usługowego przy ul. Nowodworskiej 25A;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od pięciu do ośmiu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 26m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane,
- f) wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać wymogi dróg pożarowych określone w przepisach szczególnych;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych, włączonych poprzez skrzyżowania do drogi publicznej oznaczonej symbolem A16KDL;

**7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć wodociągowa, gazociągi, ciepłociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa).

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **A16KDL** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami i zatokami postojowymi; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- b) skrzyżowania z ulicami: Ugory, Leszczyńskiego, ks. Skorupki, Na Wzgórzu Dąbrowskiego i Podgórną oraz A95KDL - Lenartowicza, A45KDL -Traugutta i A23KDL - Wiatrakowa – skrzyżowania proste,
- c) obowiązuje utrzymanie istniejących skrzyżowań z drogami wewnętrznymi, dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi publicznej,

- d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
  - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A17E** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A15MW.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A18MW** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji ekspozycyjnych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek;
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL oraz z ulicy Wiatrakowej oznaczonej symbolem A23KDL;
- 8) **Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**



- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (ciepłociąg, sieć wodociągowa, kanalizacja piętrowa kds),
- b) zasilanie w energię elektryczną z linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na obszarze A 25 ZP; w przypadku wcześniejszej realizacji budynku aniżeli stacji transformatorowej, zasilanie przewidzieć ze stacji transformatorowej „Szwederowo ST 1/C”.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A19ZP** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zieleń urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego obszar parku na skarpie południowej;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego („ścieżki górskiej”),
- c) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej (gazociąg śr/c, wodociąg, kanalizacja piętrowa kds);

**4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A20MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działek;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Wiatrakowej oznaczonej symbolem A23KDL.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **A21ZP** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zieleni urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego obszar parku na skarpie południowej;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązuje zakaz zabudowy;

**4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **A22MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) wymagana zabudowa pierzejowa;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 75%,
- d) dopuszcza się brak powierzchni zagospodarowanej zielenią urządzoną,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Traugutta oznaczonej symbolem A45KDL i Wiatrakowej A23KDL.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **A23KDL** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami, z szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg rysunku planu,
- b) skrzyżowanie z ulicami Nowodworską A16KD, Lenartowicza A95KDL, Traugutta A45KDL - skrzyżowanie proste, skrzyżowanie z ulicą Zbożowy Rynek – poza granicami planu na prawe skrzyżowanie,
- c) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

- 3) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **A24MW** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji ekspozycyjnych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek;
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL oraz z ulicy Wiatrakowej oznaczonej symbolem A23KDL.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **A25ZP** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zieleń urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego obszar parku na skarpie południowej;
- 3) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej w północnej części terenu,
  - b) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego („ścieżki górskiej”),
  - c) obowiązuje utrzymanie i modernizacja gazociągu śr/c;

**4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A26MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) wymagana zabudowa pierzejowa, należy zapewnić przejazdy bramowe wgląd działek;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL oraz z ulicy Wiatrakowej oznaczonej symbolem A23KDL.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A27U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,

- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości min. 30 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Wiatrakowej oznaczonej symbolem A23KDL, dopuszcza się obsługę poprzez drogę wewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącego wjazdu od ul. Zbożowy Rynek poza granicami planu;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** zasilanie w energię elektryczną liniami kablowymi niskiego napięcia, wyprowadzonymi z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie A25ZP.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A28U/MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących pawilonów handlowych;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek nr 75 i 76,
  - b) zaleca się wydzielenie z działki nr 77 części położonej pod budynkiem przy ul. Kujawskiej 2 i scalenie jej z działką nr 76;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Kujawskiej poza granicami planu,
  - b) dopuszcza się obsługę z ulicy Wiatrakowej oznaczonej symbolem A23KDL poprzez drogę wewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A29UA** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej: usługi administracji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) istniejące budynki przeznacza się do zachowania, dopuszcza się rozbudowę;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone;

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

wszelkie prace związane z budynkiem frontowym przy ul. Kujawskiej 4 wymagają zezwolenia właściwego konserwatora zabytków;

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy skarpy;

**8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki nr 77 z wyjątkiem wydzielienia z niej części położonej pod budynkiem przy ul. Kujawskiej 2 i scalenia z działką nr 76;

**9) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Kujawskiej poza granicami planu.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A30U/MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) obowiązuje sytuowanie funkcji mieszkaniowej powyżej kondygnacji parteru;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- d) minimalna zwrta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Kujawskiej poza granicami planu.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A31UO** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy na granicy działki,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone;

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
- b) obowiązują dachy strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%,
- d) minimalna zwrta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: 5 – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek w ramach obszaru objętego powyższym ustaleniem, wymagane uregulowanie stanu własności na granicy z ustaleniem A32MW/U;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Traugutta oznaczonej symbolem A45KDL.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A32MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) wymagana zabudowa przejezowa, należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych lokalizowanych w pasach drogowych;
- 5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** wymagane uregulowanie stanu własności na granicy z ustaleniem A31UO;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic Traugutta i Sierociej oznaczonych symbolami A45KDL oraz A36KDL.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A33U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
  - d) dla istniejącego budynku przy ul. Kujawskiej 24 dopuszcza się funkcję mieszkaniową powyżej kondygnacji parteru;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,



- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa komunikacyjna istniejącego budynku na działce nr 87 z ulicy Kujawskiej,
  - b) obsługa komunikacyjna pozostałego terenu z ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem A34KDX,
  - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Kujawskiej poprzez ciąg pieszo-jezdny A34KDX;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Traugutta”, wspólnie z zasilaniem terenu A 35 U.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A34KDX** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ciąg pieszo - jezdny,
  - b) przeznaczenie zamienne – dopuszcza się włączenie terenu A34KDX do terenu A33U lub A35U i ich kompleksowe zagospodarowanie;
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ulica jednoprzestrzenna, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
  - b) skrzyżowanie z ulicą Kujawską – poza granicami planu – skrzyżowanie na prawe skręty,
  - c) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A35U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – parking terenowy lub garaż wielostanowiskowy;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek,
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - a) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem A34KDX oraz ulicy Sierocy oznaczonego symbolem A36KDL,
  - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z ulicy Kujawskiej;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Traugutta”, wspólnie z zasilaniem terenu A 33 U.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A36KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z zatokami postojowymi i chodnikami, szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
  - b) skrzyżowanie z ulicami Traugutta, Chołojewskiego A45KDL, Sierocą A62KDL — skrzyżowanie proste, skrzyżowanie z ulicą Kujawską – poza granicami planu – skrzyżowanie docelowo na prawe skrety,
  - c) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
  - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A37MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 60%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Sierociej oznaczonej symbolem A36KDL i ulicy Choloniewskiego oznaczonej symbolem A45KDL.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A38E** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Choloniewskiego oznaczonej symbolem A45KDL.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A39MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,

- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
  - c) wymagana zabudowa pierzejowa z przejazdem bramowym do stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem A38E;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - a) obsługa komunikacyjna z ulic Chołomiejskiego i Sierociej oznaczonych symbolami A45KDL oraz A36KDL,
  - b) obsługa istniejących budynków na działkach nr 6/1, 10/1, 10/3, 11/1 i 14/2 z ulicy Kujawskiej;
- 7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza).

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A40UO** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty: przedszkole,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 9m,
  - b) obowiązują dachy strome,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: 5 – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 8) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Chołomiejskiego oznaczonej symbolem A45KDL.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A41E** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A43MW/U.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem **A42MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
- b) obowiązują dachy strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Chołoniewskiego oznaczonej symbolem A45KDL.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem **A43MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane,

dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
- c) należy zapewnić dojazd do stacji transformatorowej oznaczonej symbolem A41E;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Chłonińskiego oznaczonej symbolem A45KDL;

**7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (cieci ciepłownicze).

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A44U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 5m,
- b) obowiązują dachy strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 15%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Chłonińskiego oznaczonej symbolem A45KDL.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A45KDL** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- b) skrzyżowania z ulicami Sierocą A36KDL i Sierocą A62KDL oraz Nowodworską A16KDL, Wiatrakową A23KDL i Lenartowicza A95KDL – skrzyżowania proste; skrzyżowanie z ulicą Solskiego – na prawe skręty,

- c) obowiązuje utrzymanie istniejących skrzyżowań z drogami wewnętrznymi, dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi publicznej,
  - d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.
- § 51.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A46KSg** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń transportu samochodowego: wiele stanowiskowy garaż dla samochodów osobowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku,
  - c) obiekt wykorzystywany wyłącznie dla potrzeb zespołu mieszkaniowego na terenie oznaczonym symbolem A48MW;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 5m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 80%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Chłonińskiego oznaczonej symbolem A45KDD, poprzez drogi wewnętrzne w granicach ustalenia A48MW;
- 7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza i gazowa).

**§ 52.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A47E** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A48MW.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A48MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji: wewnętrzne drogi dojazdowe, teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
- b) obowiązują dachy strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w ramach ustalenia A46KSg,
- f) wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać wymogi dróg pożarowych określone w przepisach szczególnych;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych oraz z ulic Chołoniewskiego i Sierociej oznaczonych symbolami A45KDD i A62KDD;

**7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza).

**§ 54.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A49MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od ośmiu do jedenastu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 35m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 60%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach terenów oznaczonych symbolami A50KDD/KSp, A54KDD oraz A55KSg,
- f) wewnętrzne ciągi komunikacyjne winny spełniać wymogi dróg pożarowych określone w przepisach szczególnych;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;



**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic Kruczkowskiego i projektowanej oznaczonych symbolami A54KDD oraz A50KDD;

**7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje zachowanie studni awaryjnej,
- b) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza i gazowa).

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A50KDW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) przeznaczenie zamienne – teren drogi publicznej, ulica klasy dojazdowej;

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami i miejscami postojowymi; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- b) skrzyżowanie z ulicą Kruczkowskiego A54KDD skrzyżowanie proste,
- c) dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi publicznej,
- d) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

**3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się budowę ulicy etapowo, dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;

**4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
- b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 56.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A51MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach terenów oznaczonych symbolami A50KDW, A53KSp oraz A54KDD;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych oraz z ulic Kruczkowskiego i projektowanej oznaczonych symbolami A54KDD i A50KDW;
- 7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza i gazowa).

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A52MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji ekspozycyjnych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Sierociej oznaczonej symbolem A62KDL;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A53KSp** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: parking dla samochodów osobowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się zachowanie garaży na działkach o numerach od 67/1 do 67/7;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla działki nr 68 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A54KDD** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami i miejscami postojowymi; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- b) skrzyżowania z ulicami Sierocą A62KDL i Lenartowicza A95KDL – skrzyżowania proste,
- c) obowiązuje utrzymanie istniejących skrzyżowań z drogami wewnętrznymi, dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi publicznej,
- d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

**3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę dróg;

**4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
- b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 60.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A55KSg** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: zespół garaży dla samochodów osobowych,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) istniejące garaże, zlokalizowane na sieciach uzbrojenia terenu, przeznacza się docelowo do likwidacji,
- c) obowiązuje zakaz realizacji pojedynczych boksów garażowych i budynków tymczasowych,
- d) teren może być wykorzystywany dla potrzeb obszaru oznaczonego symbolem A49MW;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych na budynku i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 3m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 80%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%;

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Kruczkowskiego oznaczonej symbolem A54KDD;

**7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza).

**§ 61.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A56C** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń energetyki cieplnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego:** istniejące garaże, zlokalizowane na sieciach uzbrojenia terenu, przeznacza się docelowo do likwidacji;

**3) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Kruczkowskiego oznaczonej symbolem A54KDD.

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A57MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) wymagana zabudowa przejezowa,
- c) wymagane uporządkowanie przedogródków i zagospodarowanie ich zielenią urządzoną,
- d) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ul. Lenartowicza oznaczonej symbolem A95KDL;

**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza i wodociągowa).

**§ 63.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A58E** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Kruczkowskiego oznaczonej symbolem A54KDD.

**§ 64.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A59MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji,
- b) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- e) dla zabezpieczenia miejsc parkingowych dopuszcza się wykorzystanie terenów oznaczonych symbolami A53KSp oraz A54KDD;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych oraz z ulicy Kruczkowskiego oznaczonej symbolem A54KDD;

**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza).

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A60MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) wymagana zabudowa pierzejowa,
- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
- d) wymagane uporządkowanie przedogródków i zagospodarowanie ich zielenią urządzoną;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ul. Lenartowicza oznaczonej symbolem A95KDL;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć wodociągowa).

**§ 66. Dla terenu oznaczonego symbolem A61MW/U ustala się:**

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji ekspozycyjnych od strony terenów komunikacji publicznej;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic Lenartowicza i Sierociej oznaczonych symbolami A95KDL i A62KDL.

**§ 67. Dla terenu oznaczonego symbolem A62KDL ustala się:**

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
  - b) skrzyżowania z ulicami Sierocą A36KDL i Traugutta, Choleńiewskiego A45KDL oraz z Lenartowicza A95KDL i Nową A87KDL – skrzyżowania proste,
  - c) dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi publicznej,
  - d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,

- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
  - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 68.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A63MW/U** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 18m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
  - c) wymagana zabudowa pierzejowa z przejazdami bramowymi;
- 6) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Sierociej oznaczonej symbolem A62KDL;
- 8) **Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Konopnickiej I”, projektowaną linię powiązać z istniejącą siecią w ulicy Sierociej.

**§ 69.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A64MW** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących garaży do czasu realizacji ustaleń planu;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
- b) obowiązują dachy strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się regulację stanu własności na styku z ustaleniem A67UO, zgodnie z istniejącym ogrodzeniem;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Sierociej oznaczonej symbolem A62KDL;

**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza),
- b) zasilanie nowej zabudowy z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Konopnickiej I”; projektowaną linię powiązać z istniejącą siecią w ul. Sierociej.

**§ 70.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A65MN/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: usługi o charakterze nieuciążliwym, wbudowane w partery budynków, mieszczące się w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) w ramach ustalenia dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 7m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,



- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Sierociej oznaczonej symbolem A62KDL oraz Traugutta oznaczonej symbolem A45KDL.

**§ 71.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A66MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 16m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic Traugutta i Chołoniewskiego oznaczonych symbolem A45KDL.

**§ 72.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A67UO** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty: szkoła,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do czterech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 16m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
5 – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się regulację stanu własności na styku z ustaleniem A64MW, zgodnie z istniejącym ogrodzeniem;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Traugutta oznaczonego symbolem A45KDL.

**§ 73.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A68MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) wymagana zabudowa pierzejowa, należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od trzech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 15m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%, z wyjątkiem działek nr 39/1 i 42, na których dopuszcza się zabudowę do 100% powierzchni,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%, z wyjątkiem działek nr 39/1 i 42,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Lenartowicza i Traugutta oznaczonych symbolami A95KDL oraz A45KDL.

**§ 74.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A69MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) wymagana zabudowa pierzejowa, należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek,
- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic Nowodworskiej A16KDL, Lenartowicza A95KDL i Nowej A87KDL.

**§ 75.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A70MN/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: usługi o charakterze nieuciążliwym, wbudowane w partery budynków, mieszczące się w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) w ramach działki dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno - usługowy,
- d) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
- e) dla części działek nr 52, 53 i 54 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako przeznaczenie zamienne, pod warunkiem jej realizacji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej (w oparciu o projekt budowlany opracowany dla całego wyżej wymienionego terenu); maks. wys. zabudowy 12m, dachy płaskie, maks. wielkość pow. zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 40%, min. zwarta pow. zagosp. zielenią urządzoną w stosunku do pow. terenu - 30%, wymagane min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 8m,
- b) obowiązują dachy płaskie lub strome,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL;

**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć gazowa i wodociągowa),
- b) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii niskiego napięcia.

§ 76. Dla terenu oznaczonego symbolem **A71MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- c) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 13m,
- b) obowiązują dachy strome, dopuszcza się dachy mansardowe lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
- c) działki o numerach 31/4, 32/1 i 35/1 winny być zagospodarowane łącznie z działkami o numerach 31/1, 32/2 i 35/2, natomiast działka nr 48/2 z działką nr 48/1;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej, oznaczonej symbolem A16KDL;

**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć gazowa, wodociągowa i ciepłownicza),
- b) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Szwederowo ST 1/C” i powiązanie jej z istniejącą siecią nn.

**§ 77.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A72U/KSp** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren urządzeń transportu samochodowego: parking dla samochodów osobowych;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bez prawa rozbudowy,
- b) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: usługi o charakterze nieuciążliwym, zajmujące do 30% powierzchni terenu objętego powyższym ustaleniem, mieszczące się w jednym obiekcie jedno kondygnacyjnym, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynku 5m, z dachem płaskim;

**3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy na jedną kondygnację przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 5m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
  - dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów gospodarczych i garaży wolno stojących,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
- c) obowiązuje utrzymanie istniejącej sieci ciepłowniczej;

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowodworskiej A16KDL oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny A76KDX.

**§ 78.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A73ZP/US** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji, sieci infrastruktury technicznej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zielenieć urządzone; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego cały obszar objęty powyższym ustaleniem;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dopuszcza się zachowanie budynku 2-kondygnacyjnego na działce nr 39/2 z zaleceniem przekształcenia na funkcje usług sportu, pozostałe budynki przeznacza się do likwidacji,

- b) dopuszcza się urządzenia sportowe i obiekty małej architektury związane bezpośrednio z funkcją sportowo - rekreacyjną terenu,
  - c) obowiązuje utrzymanie i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej (sieć gazowa, wodociągowa i ciepłownicza);
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

**§ 79.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A74G** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń gazownictwa: stacja redukcyjna gazu,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej, oznaczonej symbolem A87KDL.

**§ 80.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A75MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek,
  - c) dopuszcza się czasowe utrzymanie istniejącego zakładu produkcyjnego (do czasu realizacji ustaleń planu),
  - d) obowiązuje zakaz rozbudowy budynków istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek w granicach obszaru objętego powyższym ustaleniem;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego A76KDX;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza),
  - b) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Ugory I”.

**§ 81.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A76KDX** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ciąg pieszo-jezdny,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m,
  - c) skrzyżowania z ulicami Nową A62KDL oraz Nowodworską A16KDL, Wiatrakową A23KDL - skrzyżowania proste,
  - d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów publicznych wymaga rozbudowy układu ulicznego na warunkach zarządcy drogi,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
  - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 82.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A77MW/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji ekspozycyjnych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących garaży;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 10m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL.

**§ 83.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A78KSg** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: zespół garaży dla samochodów osobowych,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) wymagana realizacja zespołu garaży w ramach jednego projektu budowlanego,
  - b) obowiązuje zakaz budowy garaży wolno stojących,
  - c) teren wykorzystywany wyłącznie dla potrzeb zespołu mieszkaniowego na terenie oznaczonym symbolem A82MW;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych na budynku i jako obiekty wolnostojące;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) wymagane usytuowanie garaży przy granicy z działkami nr 20/2 i 25,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie określa się,
  - c) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie określa się;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL.

**§ 84.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A79MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: usługi o charakterze nieuciążliwym, wbudowane w partery budynków, mieszczące się w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) w ramach ustalenia dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno - usługowy,
  - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki,
  - e) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 7m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL.



§ 85. Dla terenu oznaczonego symbolem **A80ZP** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zielenieć urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego cały obszar objęty powyższym ustaleniem;
- 3) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się obiekty małej architektury związane bezpośrednio z funkcją rekreacyjną terenu;
- 4) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

§ 86. Dla terenu oznaczonego symbolem **A81KSp** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: parking dla samochodów osobowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów gospodarczych i garaży wolno stojących,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 3) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

§ 87. Dla terenu oznaczonego symbolem **A82MW** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zielenieć nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od ośmiu do jedenastu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 35m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 60%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach terenów oznaczonych symbolami A16KDL, A78KSg, A81KSp oraz A84KSp,
  - f) wewnętrzne ciągi komunikacyjne winny spełniać wymogi dróg pożarowych określone w przepisach szczególnych;
- 5) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic: Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL oraz Ugory poza granicami planu.

§ 88. Dla terenu oznaczonego symbolem **A83E** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych: stacja transformatorowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A85UH.

**§ 89.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A84KSp** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: parking dla samochodów osobowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów gospodarczych i garaży wolno stojących,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych,
  - c) obowiązuje utrzymanie i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej ;
- 3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 4) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Ugory poza granicami planu.

**§ 90.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A85UH** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowo - handlowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 5m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 60%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Ugory poza granicami planu oraz Nowodworskiej oznaczonej symbolem A16KDL.

**§ 91.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A86ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagana zieleni urządzone;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych;

**4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) dopuszcza się obiekty małej architektury związane bezpośrednio z funkcją rekreacyjną terenu;

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

**§ 92.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A87KDL** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- b) skrzyżowania z ulicami Sierocą oznaczoną symbolem A62KDL i Lenartowicza oznaczoną symbolem A95KDL oraz Ugory poza granicami planu– skrzyżowania proste,
- c) dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi publicznej,
- d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi;
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

**3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się budowę drogi etapowo, odbudowę i rozbudowę drogi;

**4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
- b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 93.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A88MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działki,
- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
- d) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego przy zachodniej granicy działki;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
- b) obowiązują dachy płaskie,

- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:  
- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL oraz ul. Ugory poza granicami planu.

**§ 94.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A89KSp** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: parking dla samochodów osobowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się zachowanie zespołu garaży na działce nr 144,
  - b) obowiązuje utrzymanie i modernizacja istniejących oraz lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla działek o numerach 142 i 146 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek w granicach terenu objętego powyższym ustaleniem;
- 5) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ul. Ugory poza granicami planu.

**§ 95.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A90MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych,
  - d) na działce nr 21/1 dopuszcza się zachowanie istniejących garaży;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:

- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL;

**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć gazowa i ciepłownicza),
- b) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Ugory I”.

**§ 96.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A91ZP/US** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni ogólnie dostępnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagana zieleń urządzona; teren należy zagospodarować w ramach projektu zieleni obejmującego cały obszar objęty powyższym ustaleniem,
- b) dopuszcza się urządzenia sportowe i obiekty małej architektury związane bezpośrednio z funkcją sportowo - rekreacyjną terenu;

**3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) dopuszcza się obiekty małej architektury związane bezpośrednio z funkcją rekreacyjną terenu,
- c) obowiązuje utrzymanie i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (kanalizacja piętrowa – kds i sieć gazownicza);

**4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

**§ 97.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A92MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działek,
- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:

- dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Nowej oznaczonej symbolem A87KDL.

**§ 98.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A93MW/U** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
- b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;

**7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulic Nowej i Lenartowicza oznaczonych symbolami A87KDL i A95KDL.

**§ 99.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A94MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
- b) wymagana zabudowa pierzejowa,
- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Lenartowicza oznaczonej symbolem A95KDL.

**§ 100.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A95KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ulica klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami; szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
  - b) skrzyżowania z ulicami Sierocą A62KDL i Nową A87KDL oraz Nowodworską A16KDL, Wiatrakową A23KDL i Traugutta A45KDL – skrzyżowania proste; skrzyżowanie z ulicą Solskiego – na prawe skrety,
  - c) dopuszcza się budowę skrzyżowań z drogami wewnętrznymi na warunkach zarządcy drogi,
  - d) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

**§ 101.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A96MW/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się usługi wyłącznie o charakterze nieuciążliwym i wbudowane w partery budynków,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości: dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane, dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Lenartowicza oznaczonej symbolem A95KDL.

**§ 102.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A97U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - c) istniejące budynki przeznacza się docelowo do likwidacji;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 5m przy dachu płaskim lub 7m przy dachu stromym,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie lub strome,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 15%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Lenartowicza oznaczonej symbolem A95KDL;



**8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza),
- b) zasilanie w energię elektryczną nowej zabudowy z istniejącej sieci niskiego napięcia.

**§ 103.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A98KSg** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: zespół garaży dla samochodów osobowych lub garaż wielopoziomowy,
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) istniejące dwa zespoły garaży przeznacza się do zachowania,
- b) dopuszcza się czasowe utrzymanie budynku przy ul. Ugory 43 oraz istniejącego zespołu garaży (do czasu realizacji docelowego układu ulicy Solskiego),
- c) obowiązuje zakaz realizacji pojedynczych boksów garażowych i budynków tymczasowych,
- d) obiekt powinien być wykorzystywany dla potrzeb terenu oznaczonego symbolem A99MW;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych na budynkach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 4m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 80%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%;

**5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się wtórny podział działki;

**6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Ugory poza granicami planu;

**7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza),
- b) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii niskiego napięcia, przebiegającej wzdłuż ul. Lenartowicza.

**§ 104.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A99MW** ustala się:

**1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji: wewnętrzne drogi dojazdowe i parkingi, teren zabudowy usługowej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;

**3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się wysokość zabudowy od czterech do pięciu kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 16m,
- b) obowiązują dachy płaskie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
- d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
- e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki oraz terenów oznaczonych symbolami A100KSg i A104KSp w ilości min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- f) wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać wymogi dróg pożarowych określone w przepisach szczególnych;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych włączonych do ulicy Ugory poza granicami planu;
- 7) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza, gazownicza i kanalizacja piętrowa – kds).

**§ 105.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A100MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek,
  - c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków gospodarczych;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 12m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 40%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji mieszkaniowych – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaleca się garaże podziemne lub wbudowane;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowo – usługowych, gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zaleca się uregulowanie stanu własności w obrębie niniejszego ustalenia;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Ugory poza granicami planu.

**§ 106.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A101UH** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowo - handlowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się usługi o charakterze nieuciążliwym,
  - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej,

- c) obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolnostojących;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wysokość zabudowy na jedno kondygnacyjną przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 5m,
  - b) obowiązują dachy płaskie,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%,
  - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 15%,
  - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki, w ilości:
    - dla funkcji usługowych – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i w formie przybudówek,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek;
- 7) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem A99MW;
- 8) Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza).

**§ 107.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A102KSp** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń transportu samochodowego: parking dla samochodów osobowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się zachowanie zespołu garaży na działce nr 26/19,
  - b) parking może być wykorzystywany dla potrzeb terenu oznaczonego symbolem A99MW,
  - c) obowiązuje utrzymanie i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu (sieć ciepłownicza);
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla działki nr 26/18 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.

**§ 108.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A103W** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – nie określa się;
- 2) Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z ulicy Kruczkowskiego oznaczonej symbolem A54KDD.

**§ 109.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A104KDX** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania:**
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej: ciąg pieszo - jezdny,
  - b) przeznaczenie zamienne – nie ustala się;
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy ulicy:** dopuszcza się odbudowę i rozbudowę drogi;
- 4) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
  - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

## Rozdział 5

### Przepis końcowy

§ 112. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Felicja Gwincińska