

**Mazow.10.208.6597**

**UCHWAŁA Nr XCIV/2817/2010**  
**RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY**  
z dnia 9 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starych Bielan.**

(Warszawa, dnia 13 grudnia 2010 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)<sup>1</sup> oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)<sup>2</sup>, w związku z uchwałą nr XII/361/2007 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starych Bielan, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r., zmienionym uchwałami nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009r., nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009r. i nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010r., Rada m.st. Warszawy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starych Bielan zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

od północnego-wschodu: od płn. narożnika dz. ew. 19 z obr. 7-05-01 płd.-zach. granica dz. ew. 7 z obr. 7-05-01, płd.-zach. granica dz. ew. 2 z obr. 7-05-04, płd.-zach. granica dz. ew. 97/1 z obr. 7-05-05, płd.- zach. granica dz. ew. 97/2 i 97/3 z obr. 7-05-05, płd.-zach. granica dz. ew. 91/1 z obr. 7-05-05, płd.-zach. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-09 do płd.-wsch. granicy zdz. ew. 154 z obr. 7-05-09;

od wschodu: płd.-wsch. granica dz. ew. 154 z obr. 7-05-09, przedłużenie tej granicy do wsch. granicy dz. ew. 37 z obr. 7-05-10 i wsch. granica działki 37 z obr. 7-05-10, przedłużenie tej granicy dz. ew. 37 z obr. 7-05-10 do płd. granicy dz. ew. 1 z obr. 7-05-13;

od południa: płd. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-13, płd. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-12 do wsch. granicy dz. ew. 6 z obr. 7-05-12, płd. granica dz. ew. 6, 5, 4 z obr. 7-05-12, przedłużenie tej granicy do płd. granicy dz. ew. 2 z obr. 7-05-12, płd. granica dz. ew. 2 i 130 z obr. 7-05-12 i przedłużenie tej granicy do płn.-wsch. narożnika dz. ew. 7 z obr. 7-05-12, płn. granica dz. ew. 7 z obr. 7-05-12, płd. granica dz. ew. 196 z obr. 7-05-11 do zach. granicy dz. ew. 193 z obr. 7-05-11, zach. granica dz. ew. 193 z obr. 7-05-11 do wsch. narożnika dz. ew. 190/5 z obr. 7-05-11, płn. granica tej działki, wsch. granica dz. ew. 194 z obr. 7-05-11 do przedłużenia płd. granicy dz. ew. 9 z obr. 7-05-11, przedłużenie granicy dz. ew. 9 z obr. 7-05-11 do płn. granicy dz. ew. 1 z obr. 7-05-11, płn. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-11;

od zachodu: wsch. granica dz. ew. 195/1 z obr. 7-05-11, wsch. granica dz. ew. 92/1 z obr. 7-05-06 do płd. granicy dz. ew. 52 z obr. 7-05-06, wsch. granica dz. ew. 52 z obr. 7-05-06, przedłużenie tej granicy do wsch. granicy dz. ew. 17 z obr. 7-05-06, wsch. granica dz. ew. 17 z obr. 7-05-06, wsch. granica dz. ew. 92/1, 92/2, 92/3 z obr. 7-05-06, wsch. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-06, wsch. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-02 do płd. granicy dz. ew. 22 z obr. 7-05-02, wsch. granica dz. ew. 22 z obr. 7-05-02 i dalej wsch. granica dz. ew. 1 z obr. 7-05-02., przedłużenie tej granicy do płd.-zach. narożnika dz. ew. 10 z obrębu 7-05-01, płn-zach. i płn.-wsch. granica dz. ew. 10 z obr. 7-05-01, płn.-wsch. granica dz. ew. 17 z obr. 7-05-01 do płn.-zach. granicy dz. ew. 29 z obr. 7-05-01, płn.-wsch. i płn.-zach. granica dz. ew. 29 do płd. narożnika dz. ew. 8 z obr. 7-05-01, płn.-zach. granica dz. ew. 31 z obr. 7-05-01 do płd.-zach. narożnika dz. ew. 24 z obr. 7-05-01, zach., płd.-zach. i płn.-

zach. granica dz. ew. 24 z obr. 7-05-01, płd. i płn.-zach. granica dz. ew. 20 z obr. 7-05-01, płn.-zach. granica dz. ew. 19 z obr. 7-05-01.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

3) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) jednostce terenowej - należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;

5) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) obecnym stanie - należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;

7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu jednostki podporządkowany jej przeznaczeniu podstawowemu, tj. który może być realizowany na tym terenie pod określonymi warunkami sformułowanymi w ustaleniach szczegółowych planu;

9) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą dopuszczalną wielkość ilorazu sumy powierzchni całkowitych (liczonych według normy PN-ISO 9836) wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie (na działce lub w jednostce terenowej) do powierzchni tego terenu;

10) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć, największą dopuszczalną wielkość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie wyrażoną w stosunku procentowym (na działce lub w jednostce terenowej) do powierzchni tego terenu;

11) maksymalnej powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć największą dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie (na działce lub w jednostce terenowej);

12) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (zdefiniowanego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) na działce lub w jednostce terenowej, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki lub powierzchni tej jednostki terenowej;

13) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną w danej jednostce terenowej wysokość budynków, mierzoną w metrach od poziomu terenu przy najniższej

położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych; dodatkowo ta wysokość zabudowy może też być określona nieprzekraczalną liczbą kondygnacji nadziemnych budynków;

14) liniach zabudowy obowiązujących - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązujące usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1 metr; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy; dla dopuszczalnej nadbudowy budynku co najmniej jednopiętrowego, objętego ochroną ustaloną w planie, taką wyznaczoną linią zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

15) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1 metr; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy;

16) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć przestrzenie miejskie wspólnego użytkowania i powszechnego korzystania, takie jak tereny ulic, zieleni publicznej oraz inne określone w planie;

17) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach szczególnych;

18) jednym zespołem urbanistyczno - architektonicznym - należy przez to rozumieć zagospodarowanie określonego terenu w formie jednego budynku, w tym również składającego się z kilku segmentów, wraz z całościowym urządzeniem tego terenu lub w formie zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie, wraz ze wspólnym urządzeniem terenu;

19) usługach - bez przesądzenia ich profilu - należy przez to rozumieć jednostki gospodarcze funkcjonujące w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi - z wykluczeniem inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>, a także:

- a) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 120m<sup>2</sup>, a zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 2 stanowiska obsługowo-naprawcze lub obsługuje nie tylko pojazdy osobowe;
- b) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów;
- c) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 120m<sup>2</sup>;
- d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych;
- e) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;

20) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi, o jakich mowa w pkt 19, funkcjonujące lub możliwe do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego w jednostkach terenowych, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa; dopuszczalny

zakres takich usług - w stosunku do zakresu określonego w pkt 19 - dodatkowo wyklucza wszystkie zakłady mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także hurtownie, myjnie samochodowe i zakłady pogrzebowe;

21) akcencie architektoniczno-urbanistycznym - należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni (formą, kolorem, materiałem wykończeniowym), będący samodzielny obiekt budowlany, fragmentem budynku, budowli lub obiektem małej architektury;

22) lokalnych koncentracjach zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej - należy przez to rozumieć części terenu jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, usługi oraz ulice publiczne, które jako przestrzenie zielone pełniące rolę kompozycyjną w obrębie poszczególnych bloków zabudowy lub wewnątrz ulicznych muszą być utrzymane i urządzone w postaci zieleńców i skwerów z placami zabaw dla dzieci i elementami małej architektury oraz z przejściami pieszymi i podjazdami do budynków, bądź w formie ciągów zieleni ulicznej obejmującej trawniki oraz szpalery i grupy drzew i krzewów, przy czym ogólnodostępność tej zieleni oznacza możliwość korzystania z niej przez co najmniej ogół mieszkańców lub użytkowników jednostki terenowej, w obrębie której wyznaczono taką koncentrację zieleni;

23) małym obiekcie handlowym i gastronomicznym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo - usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 4m oraz powierzchni użytkowej nie przekraczającej 12m<sup>2</sup>; małe obiekty handlowe i gastronomiczne muszą być dopasowane stylem architektonicznym do zabudowy bezpośrednio z nimi sąsiadującej;

24) reklamie (tablicy reklamowej) - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub niezastrzeżonych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;

25) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

26) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą prowadzi działalność oraz zwięzłe określenie przedmiotu prowadzonej działalności;

27) szyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;

28) zwiastunie szyldu - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, umieszczane poza obiektem, w którym ta działalność jest prowadzona, a zawierające informację kierującą do siedziby firmy;

29) bannerze - należy przez to rozumieć grafikę reklamową na nośniku tekstylnym lub pcv, nie mocowaną trwale do powierzchni, na której jest umieszczana;

30) reklamie świetlnej - należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 24, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;

31) reklamie podświetlanej - należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 24, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,;

32) reklamie remontowej - należy przez to rozumieć reklamę na siatce okrywającej rusztowanie budowlane;

33) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastosłupa;

34) budynku jednotraktowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym belki stropowe wspierają się wyłącznie na ścianach zewnętrznych - bez podpór (ścian lub słupów) wewnętrznych;

35) facjacie - należy przez to rozumieć część pomieszczenia poddasznego z oknem, wystawioną ponad powierzchnię dachu budynku, ograniczoną powyżej dachu ściankami bocznymi i krytą własnym daszkiem;

36) rejonie skrzyżowania ulic oraz rejonie dużego skrzyżowania ulic - należy przez to rozumieć teren w promieniu 15m od zbiegu linii rozgraniczających dwóch ulic lub ulicy i ciągu pieszo-jezdnego, z tym że za duże skrzyżowania ulic uznaje się następujące skrzyżowania: ulicy głównej z ulicami zbiorczymi, dwóch ulic zbiorczych i ulic zbiorczych z al. Zjednoczenia (KD-L);

37) odtworzeniu budynku - należy przez to rozumieć odbudowę budynku z zachowaniem wszystkich charakterystycznych parametrów i cech odtwarzanego obiektu, takich jak powierzchnia zabudowy, szerokości, wysokości i kompozycje elewacji, geometrię dachu i jego kompozycję, detal architektoniczny oraz z zachowaniem miejsca usytuowania na działce odtwarzanego budynku;

38) wymianie budynku - należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego na działce budynku o tej samej funkcji - parametry oraz lokalizację budynku, stanowiącego wymianę istniejącego obiektu, ustala się w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej, ponieważ cechy i usytuowanie tak realizowanego budynku nie muszą być tożsame z cechami i usytuowaniem budynku istniejącego;

39) zakazie budowy nowych budynków - należy przez to rozumieć również zakaz wymiany budynku na nowy, na innych parametrach niż budynek istniejący; zakaz nie dotyczy jedynie odtworzenia istniejącego budynku;

40) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°;

41) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 10°, za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15° o ile ma on ściankę zasłaniającą spadek połaci;

42) systemie NCS - należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów.

43) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody, obiekty i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
- 3) oznaczenia elementów ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - a) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 7 ust. 3;
  - b) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaloną planem - zgodnie z § 7 ust. 4;
  - c) zespoły zabudowy objęte ochroną ustaloną planem - zgodnie z § 7 ust. 5 i 8;
    - 4) szpalery drzew w ulicach - do zachowania i uzupełnienia;
    - 5) ciągi i lokalne koncentracje towarzyszącej zieleni ogólnodostępnej;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
    - 7) usytuowanie akcentów architektoniczno - urbanistycznych;
    - 8) posadzki ogólnodostępnych placów pieszych do zaaranżowania;
    - 9) ogólnodostępne przejścia piesze w poziomie parterów budynków;
    - 10) trasy ścieżek rowerowych;
    - 11) ciągi usługowe w parterach budynków mieszkalnych;
    - 12) oznaczenia wymiarów szerokości ulic;
    - 13) oznaczenia włączeń ulic do ulic wyższej klasy, dopuszczonych tylko w formie wjazdu bramowego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:

1) wyznacza się tereny o takim samym rodzaju przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz w miarę potrzeby - przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:

1) UA - usługi administracji i służb publicznych - obejmujące wydzielone tereny obiektów administracji państwowej i samorządowej oraz służb publicznych: policji, straży pożarnej itp. wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

2) UO - usługi oświaty - obejmujące wydzielone tereny obiektów oświaty, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, boiskami, placami zabaw, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

3) UZ - usługi zdrowia i opieki społecznej - obejmujące wydzielone tereny obiektów o takiej funkcji, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

4) UU - usługi - bez przesądzania ich profilu - obejmujące tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

5) UKK - usługi kultu religijnego - obejmujące tereny obiektu kościelnego oraz związanych z nim budynków towarzyszących (w tym służących zamieszkaniu zbiorowemu), wraz z ich zapleczem, zielenią ozdobną, ogrodami i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

6) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - obejmująca tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów budynków wielorodzinnych, wraz z ich zapleczami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy, podwórza i zieleń osiedlową oraz urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, garaże i miejsca postojowe;

7) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obejmująca tereny działek z budynkami jednorodzinnymi, wraz z ich zapleczami, do których należą: dojścia, podjazdy, podwórza, garaże, budynki gospodarcze, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

8) MNM - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych - obejmująca tereny działek z budynkami jednorodzinnymi lub małymi budynkami wielorodzinnymi zawierającymi maksymalnie 5 lokali mieszkalnych, wraz z ich zapleczami, do których należą: dojścia, podjazdy, podwórza, garaże, budynki gospodarcze, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

9) IN - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - obejmujące tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem miejskich systemów infrastruktury technicznej, wraz z podjazdami i zielenią towarzyszącą;

10) KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-PJ - drogi publiczne - ulice - obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla ulic, z określeniem ich klasy: KD-G - ulica główna, KD-Z - ulica zbiorcza, KD-L - ulica lokalna, KD-D - ulica dojazdowa, KD-PJ - ulica dojazdowa o obniżonych parametrach urządzona jako ciąg pieszo-jezdny (bez wyodrębnionej jezdni, względnie z jednokierunkową jezdnią i jednym chodnikiem);

11) KP - ogólnodostępne ciągi piesze wydzielone liniami rozgraniczającymi.

3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolami UA, UO, UZ, IN, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D i KD-PJ, o których mowa w ust. 2 pkt 1-3 i 10-12, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

**§ 5. 1.** Ustala się zachowanie podstawowych elementów układu przestrzennego obszaru objętego planem, którymi są:

1) układ głównych ulic utworzonego na podstawie koncepcji z lat 20-tych ubiegłego wieku: ul. Marymonckiej, Kasprowicza, Schroegera i Żeromskiego - w formie promieni wachlarza, z przecznicami w formie odcinków kolejnych pierścieni: ulicami Duracza, Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia, Przybyszewskiego, Reymonta - Oczapowskiego;

2) układ głównych ciągów zieleni publicznej - w ulicach Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia i Kasprowicza;

3) struktura zabudowy, którą tworzą ograniczone głównymi ulicami kwartały z obrzeżną zabudową wielorodzinną, głównie pierzejową, wypełnione regularnymi zespołami zabudowy jednorodzinnej, względnie kwartały o ukształtowanej formie sektorów zabudowy wielorodzinnnej osiedlowej;

4) ukształtowanie zmiennego przekroju i wnętrza ulicznego ulicy Schroegera jako głównej osi kompozycyjnej południowej części osiedla Stare Bielany;

5) uformowanie pasa terenów między al. Zjednoczenia a ul. Fontany jako ciągu wolnostojących obiektów usługowych z zielenią towarzyszącą, utrzymującego niski wskaźnik powierzchni zabudowanej.

2. Ustala się generalną zasadę utrzymania dotychczasowych gabarytów zabudowy w poszczególnych kwartałach, o których mowa w ust. 1 pkt 3; dopuszczalne wyjątki od tej zasady są określone w przepisach dla konkretnych jednostek terenowych.

3. Ustala się obowiązek utrzymania oraz uzupełnienia ciągów zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu, w tym zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew - wyznaczonych na rysunku planu.

4. Ustala się rozmieszczenie projektowanych akcentów architektoniczno - urbanistycznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

5. Ustala się warunki rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

1) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż  $3\text{m}^2$ , przy czym wyłącznie wzdłuż ulic Marymonckiej, Żeromskiego, Reymonta, Podczaszyńskiego i Duracza dopuszcza się powierzchnie większe, tj. do  $8\text{m}^2$ ;

2) powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne; zakaz ten nie dotyczy reklam remontowych;

3) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji reklam w formie nośników reklamowych i bannerów, o jakich mowa w § 2 pkt 25 i 29;

4) realizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, zwiastuna szyldu, reklamy świetlnej, reklamy podświetlanej i słupa ogłoszeniowego dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, przy czym ustala się, że:

a) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno - plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;

b) odległość reklam i znaków od:

- znaków drogowych nie może być mniejsza niż 20m;
- od innych reklam i znaków nie może być mniejsza niż 20m;
- od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 3m;
- od skrzyżowań ulic nie może być mniejsza niż 50m;

- c) w odległości mniejszej niż 50m od krawędzi jezdni oraz 200m od skrzyżowania ulic nie dopuszcza się stosowania reklam ze zmienną ekspozycją obrazu, których czas ekspozycji pojedynczego obrazu byłby krótszy niż 10 sekund;
- d) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
- e) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
  - 5) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:
    - a) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20m od nich;
    - b) na obiektach wpisanych do rejestrów zabytków oraz w promieniu 10m od nich;;
    - c) na obiektach będących zabytkami, objętymi ochroną ustaloną planem, o których mowa w § 7 ust. 4 oraz w promieniu 10m od nich;
    - d) a pomniku przyrody i w obrębie jego strefy ochronnej;
    - e) na pozostałych drzewach i w odległości mniejszej niż 5m od nich;
    - f) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.);
    - g) w pasach dzielących jezdnie;;
    - h) na balustradach balkonów i tarasów;;
    - i) na latarniach ulicznych;;
    - j) na urządzeniach infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:

1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;

2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwienie, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G50Y do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);

3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.

7. Ustala się, że cały obszar objęty planem nie zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

**§ 6. 1.** Ustala się utrzymanie ciągów zieleni ulicznej na obszarze objętym planem poprzez:

- 1) ochronę i rewitalizację istniejących ciągów zieleni w al. Zjednoczenia i ul. Podczaszyńskiego, pełniących rolę głównych powiązań przyrodniczych między obszarami systemu przyrodniczego Warszawy;
- 2) odtworzenie pasa zieleni międzyjezdniowej w ul. Kasprowicza;
- 3) rewitalizację lokalnych koncentracji zieleni wzdłuż ul. Schroegera;



- 4) uzupełnienie istniejących szpalerów nowymi nasadzeniami drzew z gatunku, który przeważającego w danym szpalerze lub z gatunków podobnych;
  - 5) uzupełnienie istniejących pasów zieleni ulicznej o nowe nasadzenia roślinności niskiej, tj. krzewów i bylin, szczególnie gatunków mających zdolność absorpcji zanieczyszczeń.
  2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznacza się na rysunku planu fragmenty terenu funkcjonujące, jako lokalne koncentracje zieleni osiedlowej urządzonej, których zagospodarowanie ma być realizowane zgodnie z rozumieniem § 2 pkt 22.
  3. Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce lub jednostce terenowej - wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.
  4. Na rysunku planu oznacza się istniejący pomnik przyrody - dąb szypułkowy - wraz z jego strefą ochronną w promieniu 15m od pnia, podlegający ochronie na podstawie uchwały nr 489/XIII/97 Rady Gminy Warszawa - Bielany z dnia 13 czerwca 1997r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew, w której określono warunki jego ochrony.
  5. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNM należy traktować jako "tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną";
    - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW należy traktować jako "tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną";
    - 3) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO należy traktować jako tereny przeznaczone "pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży".
  6. Wzdłuż podstawowych szlaków komunikacyjnych: ulicy głównej - ul. Marymonckiej - oraz ulic zbiorczych: Żeromskiego, Reymonta i Podczaszyńskiego wskazuje się na rysunku planu orientacyjne zasięgi stref, w których mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza.
  7. Ustala się, że uciążliwość powodowana emisją gazów i pyłów oraz uciążliwość akustyczna będąca skutkiem działalności obiektów usługowych i usługowo - produkcyjnych musi zamykać się w granicach działek tych obiektów.
- § 7. 1. Następujące obiekty są wpisane do rejestru zabytków:**
- 1) budynek mieszkalny - willa przy ul. Daniłowskiego 45, zrealizowany ok. 1937r. wg projektu arch. Macieja Nowickiego w stylu skrajnego funkcjonalizmu (nr rej. 998 z 31.05.1981r.);
  - 2) budynek Domu Dziecka "Nasz Dom" im. Maryny Falskiej, al. Zjednoczenia 34, wzniesiony w latach 1927-30 wg projektu Zygmunta Tarasina, wraz z terenem posesji (decyzja nr 351/2008 z dnia 28.03.2008r.);
  - 3) latarnie gazowe z początków XX-wieku, znajdujące się ulicach: Ceglowskiej, Płatniczej, Granowskiej i Szaflarskiej (wpisane do rejestru zabytków ruchomych nr B-1209 z dn. 16.12.1982r., którym objęto wszystkie ówczesnie działające warszawskie latarnie gazowe);
  - 4) dwa drobne obiekty kultu religijnego: figura Matki Boskiej znajdująca się w sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Płatniczej 49 i 51 oraz figura Chrystusa Zmartwychwstałego przy skrzyżowaniu ul. Żeromskiego i ul. Płatniczej (wpisane do rejestru zabytków ruchomych w 2002 roku).
2. Zabytki, o których mowa w ust. 1, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków, a wszelkie prace i działania przy zabytku i w jego otoczeniu wymagają pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków.
  3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, powstałego na podstawie opracowanej w 1924r. koncepcji nowej dzielnicy mieszkaniowej Bielany opartej na idei miasta-

ogrodu, oznaczoną na rysunku planu; elementami tego układu, które podlegają ochronie wykluczającej ich istotne zmiany są:

- układ głównych ciągów ulicznych: ul. Marymonckiej, Kasprowicza, Schroegera i Żeromskiego - w formie promieni wachlarza, z przecznicami w formie odcinków kolejnych pierścieni: ulicami Duracza, Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia, Przybyszewskiego i Reymonta - Oczapowskiego;
- układ głównych ciągów zieleni towarzyszącej ulicom: Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia i Kasprowicza oraz Przybyszewskiego i Schroegera;
- struktura zespołów zabudowy tworzących ograniczone ulicami kwartały z obrzeżną zabudową wielorodzinną, głównie pierzeją, wypełnione regularnymi zespołami zabudowy jednorodzinnej oraz kwartały o ukształtowanej formie sektorów zabudowy wielorodzinnnej osiedlowej.

4. Ustala się ochronę budynków zabytkowych nie wpisanych do rejestru, dla których obowiązuje:

1) ochrona budynków o wartości historycznej i kulturowej, oznaczonych na rysunku planu, obejmująca ich funkcję, formę architektoniczną, strefę wysokości zabudowy, kształt dachów, linię zabudowy od ulicy i układ budynków na działce, następuje poprzez ustalenia planu stanowiące odpowiednie przepisy szczegółowe dla poszczególnych jednostek terenowych;

2) wszelkie prace przy budynkach, o których mowa w pkt 1, związane z przebudową, modernizacją, w tym dociepleniem oraz remontami, muszą być przeprowadzane w taki sposób, aby obiekt nie zatracił cech świadczących o jego wartościach zabytkowych, tj. przy zachowaniu podobnych do oryginalnych (pierwotnych) zasad i proporcji podziału bryły budynku, kompozycji elewacji, podobnych detali oraz przy użyciu tradycyjnych materiałów dostosowanych do elementów oryginalnych obiektu;

3) w zakresie działań, o których mowa w pkt 2, jeśli wymagają pozwolenia na budowę, organ administracji architektonczno - budowlanej podejmuje decyzję w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

4) jeżeli ze względu na stan techniczny konieczna jest rozbiórka obiektu objętego ochroną, decyzja o rozbiórce wymaga uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków, z tym że warunkiem rozbiórki może być uprzednie wykonanie karty ewidencyjnej lub inwentaryzacji zabytku, przekazywanej do archiwum Konserwatora Zabytków.

5. Ustala się ochronę konserwatorską historycznych zespołów zabudowy wyróżniających się jednorodnością układu architektonicznego i czasu ich powstania, grupujących budynki objęte ochroną, o których mowa w ust. 4; są to:

1) cztery zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej spółdzielni mieszkaniowych z lat 1927-30, zrealizowane w formie zamkniętych ciągów segmentów:

- a) zespół spółdzielni "Zdobycz Robotnicza" składający się z pięciu ciągów podwójnych (bliźniaczych) przy ul. Płatniczej i ul. Kleczewskiej między ulicami Schroegera i Kasprowicza oraz dwóch ciągów pojedynczych przy ul. Kasprowicza i przy Pl. Konfederacji;
- b) zespół spółdzielni "Zdobycz Robotnicza" obejmujący jeden ciąg segmentów przy ul. Kasprowicza między ul. Przybyszewskiego i ul. Oczapowskiego;
- c) zespół spółdzielni "Siedziba Robotnicza" składający się z jednego ciągu podwójnego przy ul. Płatniczej i dwóch ciągów pojedynczych przy ul. Daniłowskiego i ul. Żeromskiego;

2) zespół czterech budynków wielorodzinnych spółdzielni "Zdobycz Robotnicza" z początku lat 30-tych XX-wieku przy ul. Przybyszewskiego (przedzielonych budynkami powojennymi);

3) zgrupowanie sześciu budynków wolnostojących o podwyższonym standardzie spółdzielni "Zdobycz Robotnicza" z końca lat 20-tych XX-wieku: trzech podobnych zrealizowanych w formie dworków - dwóch przy ul. Kasprowicza i jednego przy ul. Lipińskiej oraz trzech podobnych w formie dużych willi - dwóch przy ul. Lipińskiej i jednego osobnego przy ul. Płatniczej; budynki te tworzą jeden zespół wraz z trzema innymi budynkami z lat 30-tych XX-wieku, także objętymi ewidencją zabytków;

4) zespół zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej spółdzielni Zakładów Amunicyjnych "Pocisk" przy ul. Płatniczej między ulicami Schroegera i Żeromskiego z końca lat 20-tych XX-wieku, zrealizowany w formie dwusegmentowych dworków;

5) zespół zabudowy wielorodzinnej szeregowej przy ul. Schroegera z początku lat 30-tych XX-wieku, rozpoczęty przez spółdzielnię "Zdobycz Robotnicza", później przekształcony w domy czynszowe, zaprojektowany na rzucie w kształcie litery "C" z rozbudowanymi segmentami skrajnymi;

6) zespół zabudowy jednorodzinnej szeregowej spółdzielni "Tanie Własne Domki", z początku lat 30-tych XX-wieku, zrealizowane w formie zamkniętego ciągu segmentów przy ul. Kleczewskiej na południe od ul. Żeromskiego;

7) zespół zabudowy jednorodzinnej szeregowej "Spółdzielni STOR" przy ul. Daniłowskiego z początku lat 30-tych XX-wieku, zrealizowany w formie ciągu segmentów;

8) dwa zespoły budynków jednorodzinnych wolnostojących spółdzielni ZZK "Związkowiec", zrealizowanych z materiałów drewnopochodnych wg projektu arch. Romualda Millera z wystawy "Tani Dom Własny" w pierwszej połowie lat 30-tych XX-wieku:

a) rząd pięciu domów na regularnych działkach wzdłuż ul. Grębałowskiej;

b) grupa sześciu domów na regularnych działkach między ul. Barcicką i ul. Szaflarską;

9) zespół budynków jednorodzinnych wolnostojących na regularnych działkach wzdłuż ul. Ceglowskiej, realizowanych wg tego samego prototypu w drugiej połowie lat 30-tych XX-wieku;

10) "Osiedle Bankowe" I między ul. Marymoncką, ul. Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia i ul. Kasprowicza - zespół zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej realizowanej przy pomocy kredytów BGK na terenach rozparcelowanych przez władze miejskie w drugiej połowie lat 30-tych XX-wieku;

11) "Osiedle Bankowe" II między ul. Kasprowicza, ul. Podczaszyńskiego, ul. Żeromskiego, ul. Lisowską, ul. Schroegera i ul. Fontany - zespół zabudowy jednorodzinnej głównie szeregowej i bliźniaczej, realizowanej przy pomocy kredytów BGK na terenach rozparcelowanych przez władze miejskie w drugiej połowie lat 30-tych XX-wieku według jednolitego planu zagospodarowania.

6. Wymagania szczególne dotyczące form i zakresu ochrony zespołów, o których mowa w ust. 5, są zawarte w przepisach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych.

7. Ustala się ochronę ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznych:

1) al. Zjednoczenia, ul. Kasprowicza, ul. Podczaszyńskiego i ul. Przybyszewskiego - z towarzyszącymi pasami zieleni;

2) ul. Schroegera, jako wewnętrznej osi kompozycyjnej południowej części historycznej dzielnicy Bielany, z PI. Konfederacji utworzonym, jako lokalne forum oraz szeregiem nałożonych na tę oś mniejszych placyków i skwerów;

3) lokalnych ciągów ulicznych z zabytkowymi latarniami gazowymi: ul. Płatniczej, ul. Szaflarskiej, ul. Ceglowskiej i ul. Granowskiej oraz odcinka ul. Zuga - od ul. Granowskiej do al. Zjednoczenia;

4) ustala się że ochrona ukształtowania wnętrza ulicy ma polegać na:

a) utrzymaniu dotychczasowej linii zabudowy,

b) zachowaniu ukształtowania istniejących skwerów przyulicznych oraz ich rewitalizacji,

c) zachowaniu i uzupełnieniu, względnie odtworzeniu szpalerów drzew,

d) dostosowaniu oświetlenia ulicznego do skali i charakteru zabudowy, w tym utrzymaniu lub instalowaniu nowych latarni wyłącznie o formach tradycyjnych,

e) wprowadzeniu ograniczeń dla reklam naściennych - tylko do kondygnacji parterowej budynków, a dla innych ograniczenie powierzchni ekspozycyjnej do 3m<sup>2</sup>.

8. Ustala się ochronę zespołów zabudowy wielorodzinnej stanowiących dobro kultury współczesnej, wchodzących w skład osiedli "Bielany I" i "Bielany II":

1) zespoły zabudowy między ulicami Żeromskiego, Reymonta, Schroegera i Przybyszewskiego;

- 2) zespołu zabudowy między ulicami Schroegera, Oczapowskiego, Kasprowicza i Przybyszewskiego;
- 3) ciągu zabudowy wzdłuż al. Zjednoczenia po stronie nieparzystej między ulicami Żeromskiego i Ceglowską;
- 4) ciągu zabudowy wzdłuż ul. Kasprowicza między ulicą Podczaszyńskiego i al. Zjednoczenia;
- 5) kwartału zabudowy między ulicami Żeromskiego, Podczaszyńskiego, Kasprowicza i istniejącym parkingiem przy ul. Duracza;
- 6) kwartału zabudowy między ulicami Kasprowicza, Podczaszyńskiego, Marymoncką i Duracza; przy czym zasady ochrony tych zespołów są określone w ustaleniach szczegółowych dla odpowiednich jednostek terenowych.

**§ 8. 1.** Ustala się, że na obszarze objętym planem przestrzennymi publicznymi są:

- 1) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo - jezdnych oraz ciągów pieszych;
- 2) za przestrzenie publiczne uznaje się również niewydzielone części działek przed niektórymi innymi obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny oraz wnętrza osiedlowe z lokalnymi koncentracjami zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej.

2. W przestrzeniach publicznych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie małych obiektów handlowych i gastronomicznych odpowiadających warunkom, o jakich mowa w § 2 pkt 23 oraz obiektów małej architektury;
- 2) w rejonie skrzyżowania ulic (odpowiadającym definicji z § 2 pkt 36) nie może być więcej niż dwa małe obiekty handlowe i gastronomiczne, a w rejonie dużego skrzyżowania (odpowiadającym definicji j.w.) - nie więcej niż cztery w/w obiekty, przy czym w przypadku nowej realizacji lub wymiany takiego obiektu konieczne jest dostosowanie jego formy i wystroju architektonicznego do istniejących już obiektów w tym samym rejonie skrzyżowania;
- 3) istniejące obiekty usługowe i handlowe nie odpowiadające warunkom, o jakich mowa w § 2 pkt 23 lub warunkom, o których mowa w pkt 2, należy traktować jako formy tymczasowe, tj. obiekty nie nadające się do trwałej adaptacji;
- 4) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 5m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 1 i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych;
- 6) warunki realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych w przestrzeniach publicznych są określone w § 5 ust. 5.

3. Ustala się obowiązek kompleksowej aranżacji posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej w miejscach, w których będzie koncentrować się ruch pieszy.

4. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;
- 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach

autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

6) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz znaków drogowych nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;

7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;

8) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:

1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) zasadę, że w przypadku konieczności wymiany lub zamiaru remontu kapitalnego istniejących ogrodzeń murowanych będą one zastępowane ogrodzeniami ażurowymi;

3) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
- b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyższych niż w/w 1,6m od poziomu terenu, ale wyłącznie na zasadzie dostosowania wysokości do wysokości ogrodzenia bezpośrednio sąsiadującej posesji, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
- c) powyżej 0,5m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;
- d) odległość ogrodzenia od istniejącego gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5m.

6. Na jezdniach, chodnikach i osiedlowych wjazdach bramowych ustala się zakaz stosowania drobnogabarytowych kostek betonowych, poza imitującymi kamień naturalny.

7. W przypadku realizacji posadzki ciągu pieszo-jezdnego z wyodrębnionym pasem dla pieszych należy zróżnicować nawierzchnię pieszą i jezdnią pod względem kolorystyki i wielkości elementów posadzki.

**§ 9. 1.** Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:

1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,;

2) maksymalna wysokość zabudowy,;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej lub maksymalna powierzchnia zabudowana - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej zawierającej nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla terenów usług.

2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:

1) obowiązującą linię zabudowy ustala się i wyznacza na rysunku planu w celu utrzymania wyraźnej pierzei zabudowy na określonych odcinkach ulic;

2) poza sytuacjami, o których mowa w pkt. 1, od strony ulic ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;

- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego, ustalenia zasięgu możliwej rozbudowy istniejących budynków lub podkreślenia - w przypadku obiektów zabytkowych - braku możliwości takiej rozbudowy;
  - 4) od strony ulic urządzonych jako pieszo-jezdne, przy których linia zabudowy nie została wyznaczona na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4m od granicy działki z danym ciągiem;
  - 5) linie zabudowy wyznacza się na rysunku planu z pominięciem różnic wynikających z grubości warstw nowego ocieplenia budynków;
  - 6) linie zabudowy nie odnoszą się do:
    - a) podziemnych części budynków,
    - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. stacji metra, parkingów podziemnych, przejść i pasażów podziemnych;
  - 7) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, o ile przepisy dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.
3. W obrębie jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
- 1) ustala się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych sytuowanych w drugim rzędzie od ulicy, tj. oddzielonych od ulicy innym budynkiem mieszkalnym;
  - 2) ustala się, że w przypadku wymiany istniejącego budynku dopuszcza się realizację nowego budynku o powierzchni zabudowy stanowiącej nie więcej niż 160% powierzchni zabudowy budynku podlegającego wymianie, chyba że w przepisach szczegółowych w rozdziale 2 dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej;
  - 3) ustala się zakaz zmiany istniejącego układu działek prowadzącej do wydzielania, nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce; zakazy nie dotyczą jedynie sytuacji, gdy przekształcenia stanowią odtworzenie historycznych parceli.
4. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych przebudowy budynku istniejącego, którego wysokość przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku tej przebudowy musiała by ją przekroczyć, dopuszcza się możliwość podwyższenia tego budynku o nie więcej niż 0,5m.
5. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy niezgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, o ile przepisy dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.
6. Ustala się zasadę, że zakazy rozbudowy budynków dla poszczególnych jednostek terenowych nie odnoszą się do podziemnych części tych budynków.
7. Ustala się zasadę, że prace remontowe i modernizacyjne, szczególnie docieplenia, przy budynkach nie będących wyłącznie budynkami gospodarczymi, garażowymi lub technicznymi, muszą być prowadzone w sposób możliwie najbardziej zachowujący pierwotne proporcje bryły oraz kompozycje elewacji, w tym jej rysunek zaakcentowany różnicami użytych materiałów elewacyjnych (np. różnymi rodzajami cegieł w budynkach wielorodzinnych osiedli Bielany I i II).
8. W stosunku do obiektów budowlanych sytuowanych w odległości do 40m od skrajnej ściany tunelu i stacji metra ustala się obowiązek ich realizacji w sposób minimalizujący wpływ drgań mechanicznych wywoływanych przez metro na te objekty.

**§ 10.** 1. Następujące ulice pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem oraz stanowią równocześnie podstawowe elementy układu ulicznego tego obszaru:

- 1) ul. Marymoncka, o klasie ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-G, przebiegająca po obrzeżu obszaru objętego planem (południowo-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy stanowi jego granicę północno-wschodnią);
- 2) ul. Kasprowicza, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KD-Z;

- 3) ul. Żeromskiego, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KD-Z;
- 4) ul. Podczaszyńskiego, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KD-Z;
- 5) ul. Reymonta, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z, przebiegająca po obrzeżu obszaru objętego planem (wschodnia linia rozgraniczająca ulicy stanowi część jego granicy zachodniej);
- 6) ul. Duracza, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z przebiegająca po obrzeżu obszaru objętego planem (większa część zachodniej linii rozgraniczającej ulicy stanowi jego granicę wschodnią).

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się powiązania głównego ciągu ponadlokalnego - ul. Marymonckiej (KD-G) z układem obsługującym obszar objęty planem wyłącznie poprzez skrzyżowania z ulicami: Duracza (poza obszarem planu), Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia i Twardowską;
- 2) ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego zainwestowania z ulic: głównej - Marymonckiej oraz zbiorczych - Kasprowicza, Żeromskiego, Podczaszyńskiego i Reymonta.

3. Układ uliczny dla obsługi obszaru objętego planem, oprócz ulic, o których mowa w ust. 1, opiera się na następujących ważniejszych ulicach:

- 1) ul. Schroegera, o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KD-L;
- 2) al. Zjednoczenia, o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KD-L, zapewniająca również niektóre powiązania ponadlokalne;
- 3) ul. Przybyszewskiego, o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KD-L;
- 4) ul. Makuszyńskiego, o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KD-L.

4. Dla obsługi zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic dojazdowych, wyznaczonych na rysunku planu.

5. Ustala się zachowanie tunelu metra wzdłuż ul. Kasprowicza pod pasem dzielącym jezdnie oraz stacji metra Słodowiec przy ul. Duracza i stacji Stare Bielany między skrzyżowaniami z al. Zjednoczenia i ul. Kleczewską.

6. W zakresie urządzania parkingów ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych (z wyłączeniem takich które stanowią odtworzenie w tych samych gabarytach budynków likwidowanych), rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją, lub na innym terenie, którym dysponuje inwestor, o ile odległość od terenu inwestycji wynosi nie więcej niż 100m;
- 2) ilość miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - 1 stanowisko / 1 lokal mieszkalny, z tym że w budynkach wielorodzinnych - 1 stanowisko / 80m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania;
  - dla obiektów i lokali handlowych (sklepów):
    - o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> - 30 stanowisk / 1000m<sup>2</sup>, ale nie mniej niż 2 stanowiska / 1 lokal,
    - o powierzchni sprzedaży 400÷1000m<sup>2</sup> - 30 stanowisk / 1000m<sup>2</sup>;
    - o powierzchni sprzedaży ponad 1000m<sup>2</sup> - 40 stanowisk / 1000m<sup>2</sup>;
  - dla lokali gastronomicznych - 10 stanowisk / 100m<sup>2</sup> powierzchni sal konsumpcyjnych;
  - dla obiektów biurowych - 25 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla obiektów oświaty - 45 stanowisk / 100 zatrudnionych;
  - dla obiektów służby zdrowia - 20 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 3 stanowiska / gabinet
  - dla obiektów kultury - 20 stanowisk / 100 użytkowników jednoczesnych;

3) dopuszcza się realizację grupowych parkingów podziemnych na terenach, na których nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;

4) inwestorzy obiektów i zakładów usługowych mają obowiązek uwzględniać potrzeby parkingowe rowerzystów na terenie objętym inwestycją - w proporcji 1 miejsce dla roweru na 5 wymaganych miejsc parkingowych dla samochodów.

7. Ustala się dostosowanie następujących ulic do publicznego transportu ulicznego: Kasprowicza, Żeromskiego, Podczaszyńskiego, Przybyszewskiego i al. Zjednoczenia.

8. W zakresie komunikacji rowerowej:

1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych dwukierunkowych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w liniach rozgraniczających ulic: Podczaszyńskiego, Kasprowicza, al. Zjednoczenia i Żeromskiego.;

2) ustala się minimalną szerokość ścieżki rowerowej - 2m.;

3) w przypadku przecięcia ścieżek rowerowych przez wjazdy bramowe ustala się prymat nawierzchni ścieżki nad nawierzchnią wjazdu bramowego.

**§ 11.** 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się:

1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów i sytuowania urządzeń podstawowej sieci infrastruktury technicznej w terenach ulic;

2) dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 1, w przypadku braku warunków dla realizacji danego przewodu lub urządzenia zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci, zasilanej z wodociągu północnego, poprzez magistrale wodociągowe i główne przewody uliczne tworzące lokalne układy pierścieniowe;

2) ustala się, że zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem zapewniają istniejące główne przewody wodociągowe w ul. Podczaszyńskiego, ul. Marymonckiej i w ciągu ulic Kasprowicza - Oczapowskiego;

3) istniejąca sieć wodociągowa zapewnia pełne pokrycie zaopatrzenia wody dla zabudowy istniejącej i nowej możliwej do realizacji zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;

4) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykorzystywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej;

2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno-pompowym;

3) ustala się, że odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem jest kolektor centralny w ul. Marymonckiej, za pośrednictwem kolektora JPW kl. IV biegnącego w ul. Podczaszyńskiego po jej stronie zachodniej na odcinku od ul. Schroegera do ul. Marymonckiej, z którym połączony jest układ kolektorów JPW klas III, II i I;

4) istniejąca sieć kanalizacyjna jest w stanie zapewnić odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych ze wszystkich terenów zabudowy istniejącej i nowej możliwej do realizacji zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;

5) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (szamb szczelnych) oraz innych indywidualnych urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych;

6) wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów, tarasów, terenów zieleni i dojść pieszych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu ich powstania w obrębie własnej działki, z odprowadzeniem na własny teren nieutwardzony - do gruntu;



7) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych i zanieczyszczonych mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji ogólnospławnej z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących czystości wód odprowadzanych, po uzgodnieniu z eksploatatorem sieci.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy średniego ciśnienia CN do 0,5 MPa i niskiego ciśnienia CN do 0,01 MPa;

2) ustala się zasadę dostarczania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń w budynkach, zwłaszcza nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłej;

3) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz zainwestowania na obszarze objętym planem ze stacji redukcyjno - pomiarowej II stopnia "Daniłowskiego" (na terenie jednostki zaopatrującej zachodnią część obszaru objętego planem i "Duracza", zaopatrującej jego część wschodnią, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

4) ustala się zasadę rozprowadzania gazu gazociągami średniego i niskiego ciśnienia przebiegającymi w każdej ulicy wyznaczonej w planie;

5) ustala się zachowanie istniejącej sieci gazowej i przeprowadzanie modernizacji, w tym wymiany rur stalowych na polietylenowe sukcesywnie w miarę potrzeb.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zaopatrywani będą wszyscy potencjalni odbiorcy;

2) ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem jest kablowa sieć zasilająco-rozdzielcza średniego napięcia wyprowadzona z rozdzielni sieciowej miejskiej RSM Przybyszewskiego oraz ze stacji 110/15 kV "Marymont" znajdującej się poza obszarem objętym planem;

3) ustala się zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia składającej się z linii kablowych podziemnych i wewnątrzowych stacji transformatorowych, oraz ich przebudowę i wymianę w miarę potrzeb;

4) ustala się, że w przypadku konieczności rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną, wynikającej zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy, jak i modernizacji istniejącej sieci:

a) nowe linie elektroenergetyczne oraz przyłącza budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne,

b) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV budowane będą wyłącznie jako wewnętrzne typu miejskiego,

c) stacje transformatorowe lokalizowane będą na terenach działek nowych inwestycji;

d) realizacja stacji transformatorowej wolnostojącej będzie wymagać terenu o powierzchni do 20m<sup>2</sup> i wymiarach ok. 5m x 4m, z zapewnionym dojazdem z ulicy publicznej i jest możliwa bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu;

e) ustala się zakaz przebudowy i remontu istniejących linii napowietrznych, które należy zastępować liniami kablowymi podziemnymi;

5) Dopuszcza się uzyskanie energii elektrycznej z kogeneracji rozproszonej, alternatywnych niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii OZE, jak panele fotowoltaiczne lub ogniwa paliwowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiej sieci ciepłej, położonej w zasięgu obsługi EC Żerań, za pośrednictwem magistrali ciepłej w ul. Kasprowicza, a także ze źródeł indywidualnych;

2) ustala się zachowanie istniejących miejskich przewodów ciepłych, z możliwością ich przebudowy, oraz dopuszcza się realizację nowych odcinków drugorzędnej sieci ciepłej stosownie do potrzeb.;

3) nie dopuszcza się budowy nowych kotłowni lokalnych stanowiących odrębny budynek;

4) ustala się zasadę, że w budynkach nowo wznoszonych lub przebudowywanych indywidualnymi źródłami ciepła mogą być wyłącznie paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska, przede wszystkim: gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej niskosiarkowy i biomasa, a także niekonwencjonalne źródła energii, w tym odnawialne, takie jak kolektory słoneczne i pompy ciepła.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;

2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie, jako kablowe podziemne;

3) ustala się zakaz przebudowy i remontu istniejących linii napowietrznych, które należy zastępować liniami kablowymi podziemnymi;

4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie inwestycji telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony zabytków i ochrony środowiska.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych:

1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;

2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyznaczanie takich miejsc jako wspólnych dla kilku budynków mieszkalnych.

**§ 12.** 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się ogólnych zasad dotyczących sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie istnieje potrzeba scalania nieruchomości, w związku z czym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

**§ 13.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%, a dla terenów komunikacji - na 0%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych**

**§ 14.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UA 1 ustala się:

1) Podstawowe: usługi administracji i służb publicznych;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;

2) warunki realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i przebudowy budynków istniejących:

a) maksymalna wysokość budynków do najwyższej położonej krawędzi dachu - 16m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 5,

c) obowiązują dachy wyłącznie płaskie;

3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% całości jednostki terenowej;

6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 15. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UA 2 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi administracji i służb publicznych;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) warunki realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i przebudowy budynku istniejącego:

- a) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 10m, ale wzdłuż ul. Marymonckiej wysokość minimalna - 7,5m,
- b) od strony ul. Marymonckiej możliwa realizacja wyłącznie budynków o charakterze biurowym,
- c) obowiązują dachy wyłącznie płaskie;
  - 3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,75;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20% całości jednostki terenowej;
  - 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

#### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 16. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UA 3 i UA 4 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi administracji i służb publicznych;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej i segmentów stanowiących odrębny lokal;

3) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 10%;
- 5) zakaz nadbudowy budynku i zmiany dachu płaskiego na spadzisty;
- 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% całości jednostki terenowej;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

#### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6, przy czym dopuszcza się realizację grupowego parkingu podziemnego na terenie jednostek UA3, UA4 oraz części jednostki 17b KD-D.

#### § 17. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UA 5 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi administracji i służb publicznych;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 2) zakaz rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej istniejącego budynku;
- 3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20% całości jednostki terenowej;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 18.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UA 6 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi administracji i służb publicznych;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:

a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku,

b) zakaz nadbudowy budynku, która prowadziłaby do utworzenia pomieszczeń użytkowych na kondygnacji poddasznej,

c) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 13 m;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej;
- 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 19.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 20%,

b) zakaz nadbudowy budynku;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% całości jednostki terenowej;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 20.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 2 ustala się:

1) Podstawowe: usługi oświaty;

2) Dopuszczalne: usługi biurowe oraz funkcja mieszkalnictwa zbiorowego - działającego w lokalach wbudowanych w budynek funkcji podstawowej;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;

2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku funkcji podstawowej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 15%,

b) zakaz nadbudowy budynku,

c) zakaz zmiany geometrii dachu z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszczenie realizacji nowych lukarn w kształcie identycznym jak lukarn istniejących pod warunkiem zachowania charakteru elewacji,

e) zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),

f) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% całości jednostki terenowej;

7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m, od strony ulic Schroegera i

Przybyszewskiego;

8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 21.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 3 ustala się:

1) Podstawowe: usługi oświaty;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) istniejący obiekt jako wpisany do rejestru zabytków jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków - wszelkie prace i działania przy zabytku i w jego obrębie wymagają pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków;

2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;

3) zakaz nadbudowy budynku, zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej, zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien) oraz zakaz zmian wystroju elewacji;

4) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku;

5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% całości jednostki terenowej;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 8) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd tylko od ul. Fontany;
- 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 22.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 4 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, stanowiącą powiększenie rzutu budynku, tylko w postaci dobudowy wyodrębnionego bryłowo aneksu, ewentualnie powiązanego łącznikiem z budynkiem istniejącym,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - dla obiektu bliższego ulicy Żeromskiego - 3200m<sup>2</sup>, dla obiektu bliższego ul. Schroegera - 2000m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość części rozbudowywanych do najwyżej położonej krawędzi dachu -11m,
  - d) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
  - e) zakaz zmiany dachu spadzistego na płaski,
  - f) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe, z możliwością realizacji wyłącznie okien połaciowych,
  - g) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien) oraz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej;
    - 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) wjazd dla obiektu bliższego ul. Żeromskiego tylko od al. Zjednoczenia, jako pomocniczy, dopuszcza się wjazd od ul. Fontany, dla obiektu bliższego ul. Schroegera wjazd tylko od ul. Fontany;

- 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 23.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 5 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zagospodarowanie terenu jednostki w formie placu zabaw przedszkola, wbudowanego w budynek mieszkalny na terenie jednostki MW 41;
- 2) zakaz budowy budynków funkcji podstawowej oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% całości jednostki terenowej;
- 4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

5) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w energię elektryczną, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

**§ 24.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 6 ustala się:

1) Podstawowe: usługi oświaty;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;

2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;

3) warunki rozbudowy i przebudowy funkcji podstawowej:

a) dopuszcza się rozbudowę stanowiącą powiększenie rzutu budynku do 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego,

b) zakaz nadbudowy istniejącego budynku,

c) zakaz zmiany dachu spadzistego na płaski,

d) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe, z możliwością realizacji facjat pod warunkiem zachowania charakteru elewacji,

e) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% całości jednostki terenowej;

6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 25.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 7 ustala się:

1) Podstawowe: usługi oświaty;

2) Dopuszczalne: funkcja mieszkalnictwa zbiorowego (hotel pracowniczy służby zdrowia) w budynku od strony ul. Ceglowskiej;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;

2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków:

a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 5%,

c) dopuszcza się nadbudowę tylko budynków jednokondygnacyjnych,

d) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu - 10m,

e) zakaz zmiany dachu płaskiego na spadzisty, przy czym w przypadku przebudowy dachu nad aulą ustala się obowiązek przywrócenia pierwotnego kształtu dachu pilastego,

f) zakaz zmian wystroju elewacji prowadzących do jego dysharmonii;

3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10% całości jednostki terenowej;

5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd tylko od ul. Ceglowskiej;
- 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 26.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 8 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 20%,

b) zakaz nadbudowy budynku;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej;
- 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 27.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 9 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 20%,

b) zakaz nadbudowy budynku;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej;
- 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 28.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 10 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.



## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) całość jednostki terenowej stanowi część strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 10;
- 2) budynek przedszkola jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 4) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:
  - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku,
  - b) zakaz zmiany dachu spadzistego na płaski,
  - c) dopuszczenie adaptacji strychu na poddasze użytkowe;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być urządzona jako lokalne koncentracje zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
    - 7) obowiązek ochrony pomnika przyrody, o którym mowa § 6 ust. 4;
    - 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

## 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 29. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UO 11 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi oświaty;
- 2) Dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa w wolnostojącym domu nauczycielskim.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) całość jednostki terenowej stanowi część strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 10;
- 2) budynki istniejące - szkoła i nauczycielski dom mieszkalny są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 4) zakaz budowy nowych budynków;
- 5) warunki rozbudowy i przebudowy budynku funkcji podstawowej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku powiększoną o nie więcej niż 20%,
  - b) zakaz nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - c) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien) oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
  - d) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
    - 6) warunki rozbudowy i przebudowy budynku domu nauczycielskiego:
      - a) zakaz rozbudowy stanowiącej powiększenie rzutu budynku,
      - b) dopuszcza się urządzenie poddasza jako użytkowego, ale bez zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej; możliwe są wyłącznie okna połaciowe lub lukarny rozmieszczone symetrycznie,
      - c) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien) oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),

d) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

- 7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej;
- 9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 30.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UZ 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku,

b) zakaz nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację, pod warunkiem zachowania stylu i zasady kompozycji całej elewacji,

c) zakaz zmiany dachu spadzistego na płaski,

d) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 15m,

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - dostosowana do analogicznej wysokości budynku sąsiedniego od strony ul. Schroegera;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10% całości jednostki terenowej;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;
- 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 31.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UZ 2 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
- 3) warunki rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku:

a) dopuszcza się rozbudowę stanowiącą powiększenie rzutu budynku do 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego,

b) zakaz nadbudowy istniejącego budynku,

c) zakaz zmiany dachu spadzistego na płaski,

d) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe, z możliwością realizacji facjat pod warunkiem zachowania charakteru elewacji,

- e) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% całości jednostki terenowej;
  - 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 32.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UZ 3 ustala się:
- 1) Podstawowe: usługi zdrowia i opieki społecznej;
  - 2) Dopuszczalne: inne usługi celu publicznego;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:
- a) dopuszcza się rozbudowę stanowiącą powiększenie rzutu budynku do 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego,
- b) zakaz nadbudowy istniejącego budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
- 3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 4) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 33.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UZ 4 ustala się:
- 1) Podstawowe: usługi zdrowia i opieki społecznej;
  - 2) Dopuszczalne: wyklucza się.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku funkcji podstawowej:
- a) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy istniejącego budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji facjat;
- 3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 4) możliwość zachowania i przebudowy, ale bez rozbudowy, istniejącego budynku garażowego przy południowym narożniku terenu;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20% całości jednostki terenowej;

- 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 7) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 34. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;
- 2) Zakaz wprowadzania jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej w lokalach wbudowanych.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej i segmentów stanowiących odrębny lokal usługowy;
  - 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku, jeśli jej celem stworzenie nowych pomieszczeń dla usług,
  - b) zakaz podwyższania ścian zewnętrznych ale dopuszczanie urządzania poddasza użytkowego, z możliwością realizacji otworów okiennych,
  - c) zakaz zmiany dachu płaskiego na spadzisty,
  - d) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 10m;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20% całości jednostki terenowej;
  - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 35. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 2 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej i segmentów stanowiących odrębny lokal;
  - 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku, jeśli jej celem stworzenie nowych pomieszczeń dla usług,
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany dachu spadzistego na płaski,
  - d) dopuszczenie realizacji okien połaciowych lub facjat pod warunkiem zachowania osiowego charakteru elewacji;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% całości jednostki terenowej;

- 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 36.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 3 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku:

a) zakaz rozbudowy stanowiącej powiększenie rzutu budynku,

b) zakaz nadbudowy budynku,

c) zakaz zmiany dachu płaskiego na spadzisty;

- 3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20% całości jednostki terenowej;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;
- 6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 37.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 4 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;
- 2) Dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa - wyłącznie na dwóch najwyższych kondygnacjach.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy według rysunku planu, przy czym od strony ul. Kasprowicza obowiązuje cofnięcie ściany parteru o minimum 3m w celu urządzenia ogólnodostępnego pasażu pieszego w podcieniach budynków;

2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu - 26m;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 6;

4) dachy płaskie;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla działki nr ewid. 204 - 4,0; dla posesji, którą mogą tworzyć wspólnie zagospodarowywane części działek nr ewid. 85/4 i 85/3 - 5,5; dla działki nr ewid. 85/5 - 4,0;

6) w przypadku wymiany zabudowy na działce nr ewid. 204 obowiązek odtworzenia w dolnych kondygnacjach budynku powierzchni handlowej o wielkości nie mniejszej niż istniejąca w stanie obecnym;

7) obowiązek realizacji akcentu architektoniczno-urbanistycznego przy skrzyżowaniu ul. Kasprowicza z al. Zjednoczenia;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5% całości jednostki terenowej;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

10) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;

11) zakaz realizacji ogrodzeń;

12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) wjazd na teren zespołu urbanistyczno-architektonicznego od strony ul. Fontany oraz istniejący od al. Zjednoczenia;

2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 38. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 5 ustala się:

1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;

2) warunki realizacji dla nowego budynku:

a) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 15m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy,

d) obowiązek realizacji dachów płaskich,

e) obowiązek odtworzenia w dolnych kondygnacjach budynku powierzchni handlowej o wielkości nie mniejszej niż istniejąca w stanie obecnym;

3) ograniczenia dotyczące rozbudowy i przebudowy budynków istniejących w stanie obecnym:

a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku, z wyjątkiem parteru od ul. Kasprowicza,

b) zakaz nadbudowy budynków,

c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;

4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki lub zespołu działek, które mają stanowić jedną posesję - 1,7;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15% dla każdej działki lub zespołu działek, które mają stanowić jedną posesję

7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;

8) zakaz realizacji ogrodzeń;

9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) wjazd tylko od ul. Leśmiana;

2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 39. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 6 i UU 7 ustala się:

1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;

2) Dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa - wyłącznie na najwyższej kondygnacji.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu, przy czym dopuszcza się łączne zagospodarowanie obu terenów jednostek UU 6 i UU 7 jednym obiektem, tj. budynkiem realizowanym również nad częścią jednostki 21 KD-D - wlotem ul. Leśmiana do ul. Kasprowicza - z zachowanym przejazdem i przejściami w poziomie terenu; szerokość w/w przejazdu i przejść wlotu ul. Leśmiana w poziomie parteru budynku ma odpowiadać liniom rozgraniczającym

wyznaczającym granice tej części jednostki 21 KD-D; w sytuacji łącznego zagospodarowywania obu jednostek UU 6 i UU 7 linie zabudowy dla tych jednostek od strony wlotu ul. Leśmiana do ul. Kasprowicza ustala się wyłącznie dla parterowej kondygnacji budynku;

2) warunki rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych, dopuszczanych wyłącznie na zasadzie wymiany istniejących budynków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym dla budynku, o którym mowa w pkt 1 i zgodnie z ustalonymi w pkt 1 warunkami dla tego budynku, dopuszcza się jego realizację nad wlotem ul. Leśmiana, na zasadzie przedłużenia linii zabudowy od strony ul. Kasprowicza i ul. Leśmiana, z pominięciem przejazdu i przejść wlotu ul. Leśmiana w poziomie parteru;
- b) maksymalna wysokość budynków do najwyższej położonej krawędzi dachu - 12m oraz obowiązująca ilość kondygnacji nadziemnych - 3, przy czym na nie więcej niż połowie budynku dopuszcza się maksymalną wysokość do najwyższej położonej krawędzi dachu - 16m oraz 4 kondygnacje nadziemne; w/w dopuszczenie oznacza również możliwość wycofania najwyższych części budynku (czwartej kondygnacji) w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy od strony ul. Kasprowicza i Leśmiana;
- c) dachy płaskie - wykluczenie połączeń krzywoliniowych;
- d) wysokość parterowej kondygnacji budynku, o którym mowa w pkt 1, ma umożliwiać przejazd wszystkim pojazdom uprawnionym do korzystania z ul. Leśmiana i ul. Pruszyńskiego, zgodnie z obowiązującą dla nich organizacją ruchu;
- e) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 - obowiązek zastosowania na elewacjach wyraźnych, gęstych podziałów pionowych i poziomych, nawiązujących do podziałów elewacji budynków przy ul. Kasprowicza Nr 3CH÷48;
  - 3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 4) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
  - 5) zakaz realizacji ogrodzeń;
  - 6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) wjazd tylko od ul. Leśmiana;

2) urządzenie miejsc parkingowych w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz wymiany istniejących budynków na zasadzie odrębnego zagospodarowania jednostek UU 6 i UU 7 - obowiązek zapewnienia na terenie objętym inwestycją co najmniej 1 miejsca parkingowego dla każdego zakładu usługowego (lokalu handlowego) o powierzchni użytkowej do 250m<sup>2</sup>, 2 miejsc - dla zakładu o powierzchni użytkowej 250 - 500m<sup>2</sup> i 3 miejsc - dla zakładu o powierzchni użytkowej większej niż 500m<sup>2</sup>;

3) urządzenie miejsc parkingowych w przypadku wymiany istniejących budynków na zasadzie łącznego zagospodarowania jednostek UU 6 i UU 7 jednym obiektem, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 - zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 40. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 8 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi - bez przesadzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 2) zakaz budowy nowych budynków funkcji podstawowej poza możliwością dobudowy aneksu od strony północnej z równoczesną likwidacją istniejącego pawilonu handlowego;
- 3) warunki realizacji dla dobudowy aneksu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższej położonej krawędzi dachu - 14m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4,
- c) obowiązek realizacji dachu płaskiego;
  - 4) warunki przebudowy istniejącego budynku biurowego:
- a) zakaz nadbudowy budynku,
- b) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- c) zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,9;
  - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15% całości jednostki terenowej;
  - 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 41. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UU 9 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi - bez przesądzania ich profilu - w rozumieniu § 2 pkt 19,
- 2) Dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa - wyłącznie na dwóch najwyższych kondygnacjach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego zespołu urbanistyczno - architektonicznego;
- 2) linie zabudowy według rysunku planu, przy czym od strony ul. Duracza i ul. Żeromskiego obowiązuje cofnięcie ściany parteru o minimum 3m w celu urządzenia ogólnodostępnego pasażu pieszego w podcieniach budynku;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonej krawędzi dachu - 28m;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 8;
- 5) dach płaski;
- 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) obowiązek urządzenia pasa wysokiej zieleni wzdłuż granicy z terenem jednostki MW;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 4,5;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15% całości jednostki terenowej;
- 10) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
- 11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd tylko od ul. Duracza;
- 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6, z tym że ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej 100 miejsc parkingowych ponad ilość obliczoną według wskaźników ustalonych w § 10 ust. 6.

## § 42. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UKK 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi kultu religijnego - kościół parafialny rzymsko-katolicki;
- 2) Dopuszczalne: usługi z zakresu kultury ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz usługi biurowe - działające w lokalach wbudowanych;



2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) istniejący obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej jest objęty ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 2) zachowanie istniejącego obiektu, zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną liniami zabudowy budynku istniejącego;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zachowanie istniejącego ogrodzenia kościoła;
- 7) zakaz realizacji reklam.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) wjazd tylko od ul. Płatniczej; główne wejście do kościoła i miejsca parkingowe od Placu Konfederacji.

**§ 43.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej UKK 2 ustala się:

- 1) Podstawowe: usługi kultu religijnego - dom parafialny;
- 2) Dopuszczalne: usługi kultury i biurowe oraz funkcja mieszkaniowa - działające w lokalach wbudowanych;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynek domu parafialnego jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 2) zakaz budowy nowych budynków;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy budynku istniejącego;
- 4) zakaz nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;
- 5) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe, z możliwością realizacji wyłącznie okien połaciowych;
- 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej;
- 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 44.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku usytuowanego przy ul. Przybyszewskiego róg Żeromskiego jako pierzei usługowej,
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:
      - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 40m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
      - c) dach płaski,
      - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 2;
        - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
        - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
        - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
        - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;
        - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) zakaz realizacji nowych wjazdów od ul. Żeromskiego i Reymonta;
  - 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 45. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 2 ustala się:**
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynków,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,

- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe - wyłącznie dla budynków przy ul. Reymonta nr 28, 30, 32 i 34 oraz przy ul. Schroegera 93 - z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:
      - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
      - c) dach płaski,
      - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 2;
        - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
        - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
        - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzenie, które muszą być utrzymane jako lokalne koncentracje zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
        - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
        - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
  - 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
  - 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) zakaz realizacji nowych wjazdów od ul. Reymonta;
    - 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 46. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 3 ustala się:**
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,

- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku przy ul. Schroegera 91 jako pierzei usługowej;
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu okiem nad tym wejściem;
    - 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr ewid. 23 (ul. Skalbmierska nr 8A):
  - a) dopuszczenie zmiany funkcji całego budynku na usługową,
  - b) zakaz rozbudowy (w tym nadbudowy) budynku mieszkalnego, przy czym na potrzeby funkcji usługowej, o której mowa w lit. a, dopuszcza się nadbudowę budynku do pełnych 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem zastosowania dachu płaskiego i zachowania maksymalnej wysokości budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 14m;
  - c) przy nadbudowie, o której mowa w lit. b, przynajmniej część wymaganych miejsc parkingowych należy zrealizować w formie garażu podziemnego;
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% działki;
  - e) przy wymianie ogrodzenia - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5;
    - 4) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:
  - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m, minimalna - 35m,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
  - c) dach płaski,
  - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 2;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22; wskaźnik nie dotyczy posesji przy ul. Skalbmierska nr 8A, dla której warunki określono w pkt 3;
    - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m - zakaz nie dotyczy budynku, o którym mowa w pkt 4 (ul. Skalbmierska nr 8A);
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 47. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 4 ustala się:**
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni,

- pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku jako pierzei usługowej;
  - f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterze budynku na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 48. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 5 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
  - a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. e, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) warunki realizacji i przebudowy budynków usług towarzyszących:
      - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
      - c) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,

- d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 3;
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 49. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 6 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe - wyłącznie dla budynków przy ul. Skalbmierskiej nr 15 i 17 - z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4 m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) warunki realizacji i przebudowy budynków usług towarzyszących:
- a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
  - c) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
  - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 3;
    - 4) zachowanie obiektu infrastruktury technicznej, z możliwością jego przebudowy i wymiany;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
    - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 50. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 7 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) część jednostki terenowej stanowi część strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 2;

3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

4) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie - dopuszczenie nie dotyczy budynków, o których mowa w pkt 1,
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dla budynków przy ul. Skalbmierskiej nr 14, 16 i 18: dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połączonych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połączy dachowej,
- e) dla budynków przy ul. Przybyszewskiego, o których mowa w pkt 1: dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe niemieszkalne związane z istniejącymi mieszkaniami, z tym że obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek zmian w kompozycji dachu (zmiany układu facjat oraz układu i kształtu okien powiekowych, realizacji nowych facjat i świetlików);
- f) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. h, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- g) dla budynków, o których mowa w pkt 1, nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym,
- h) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem - dopuszczenie nie dotyczy budynków, o których mowa w pkt 1;
  - 5) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 7) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;

9) zakaz realizacji ogrodzeń;

10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 51.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 8 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
  - 3) warunki realizacji i przebudowy budynków usług towarzyszących:
- a) możliwość realizacji budynków usługowych wyłącznie w narożniku ulic Kasprowicza i Oczapowskiego,
- b) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 60m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
- c) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
- d) dach płaski,
- e) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 2;
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% całości jednostki terenowej;
  - 6) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
  - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej



- 1) zakaz wjazdu na teren jednostki od ul. Kasprowicza;
- 2) urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 52.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 9 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połączonych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połączy dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku jako pierzei usługowej,
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterze budynku na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji:
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
    - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 53.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 10 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynek, oznaczony na rysunku planu, jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) całość jednostki terenowej stanowi część strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 2;

- 3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 4) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;
- 5) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe niemieszkalne związane z istniejącymi mieszkaniami, z tym że obowiązuje zakaz wykonywania zmian w kompozycji dachu poza możliwością symetrycznego uzupełnienia układu facjat, pod warunkiem ścisłego nawiązania do wielkości, formy i linii facjat istniejących;
- 6) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien) oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
- 7) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
- 8) zakaz realizacji budynków usługowych;
- 9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
- 11) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulicy o wysokości większej niż 1,0m oraz zakaz realizacji ogrodzeń nie ażurowych;
- 13) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 54. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 11 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynek, oznaczony na rysunku planu, jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 2) całość jednostki terenowej stanowi część strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 2;
- 3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 4) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;
- 5) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe niemieszkalne związane z istniejącymi mieszkaniami, z tym że obowiązuje zakaz wykonywania zmian w kompozycji dachu poza możliwością realizacji facjat od strony podwórza, pod warunkiem że będą one wykonywane symetrycznie, równocześnie i w jednym stylu architektonicznym (wielkości, formie i liniach);
- 6) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien) oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
- 7) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
- 8) zakaz realizacji budynków usługowych;
- 9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 11) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

- 12) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 13) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 55.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 12 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
  - 2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz adaptacji strychów na poddasza użytkowe,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) dla budynków z dachami spadzistymi nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym,
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu okien nad tym wejściem;
    - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
    - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
    - 8) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 9) zakaz realizacji reklam;
    - 10) zasady realizacji znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 56.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 13 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) w budynku z dachem spadzistym dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe z możliwością realizacji okien połaciowych, względnie facjat zharmonizowanych z elewacją budynku,
  - f) dla budynku, o którym mowa w lit. e, nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
- 4) zakaz realizacji budynków usługowych,
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych,
  - 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu,
  - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki,
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń, o wysokości większej niż 0,6m;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 57. 1.** Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 14 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz adaptacji strychów na poddasza użytkowe,

- e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 58.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 15 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz adaptacji strychów na poddasza użytkowe,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku, jako pierzei usługowej;
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterze budynku na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 59. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 16 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

#### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 60. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 17 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkami, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku o więcej niż 1/2 kondygnacji, tj. podwyższenia ścian zewnętrznych o więcej niż 2m, pod warunkiem kompleksowej realizacji inwestycji, tj. dla całego budynku, a nie fragmentu,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,

- d) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
- e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
  - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 61. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 18 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 2) część jednostki terenowej stanowi strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 5;
- 3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 4) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy;
- 5) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz wysokości do kalenicy i ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej facjat, o których mowa w pkt 6 oraz z możliwością przebudowy lokali w parterach budynków na lokale usługowe, pod warunkiem dostosowania do stylu i zasady kompozycji elewacji;
- 6) w przypadku przebudowy poddasza na użytkowe dopuszczenie realizacji facjat pod warunkiem dostosowania do stylu i zasady kompozycji dachu, w tym dostosowania formy facjaty do jednej z najbliższych istniejących facjat w tym samym zespole budynków;
- 7) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków wzdłuż ul. Schroegera (od nr 72 do nr 80), jako pierzei usługowej;
- 8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
- 9) dopuszcza się rozbudowę dwóch budynków usług towarzyszących istniejących w północnej części jednostki terenowej oraz ich wymianę na nowe budynki, z zachowaniem następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku - 200m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość budynków - do najwyższej położonej krawędzi dachu - 4,5m,
- c) dach płaski z obowiązkiem realizacji gzymsu i ścianki zasłaniającej spadek połąci;

d) kompozycja elewacji z podziałami o proporcjach nawiązujących do elewacji zespołu frontowych budynków mieszkalnych;

10) zakaz realizacji nowych wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

11) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;

12) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

13) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

14) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 62.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 19 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynek, oznaczony na rysunku planu, jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;

4) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);

5) dla budynków z dachami spadzistymi nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

6) zakaz realizacji budynków usługowych;

7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

8) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;

9) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

10) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;

11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 63.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 20 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego



- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
- 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 64. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 21 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkami, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
- 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;
- 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 65. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 22 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków wzdłuż ulic Żeromskiego i Schroegera jako pierzei usługowych;
  - f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

#### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 66. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 23 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni,

pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;

- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku wzdłuż ulicy Schroegera jako pierzei usługowej;
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
  - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 67. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 24 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynek, oznaczony na rysunku planu (ul. Kasprowicza 55), jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku al. Zjednoczenia nr 21/23, jako pierzei usługowej,
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych przy ul. Kasprowicza nr 53 i 55 na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;

- 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
- 8) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 68. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 25 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku poprzez podwyższanie ścian zewnętrznych,
  - c) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połączonych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ulicy Kasprowicza, al. Zjednoczenia i ul. Przybyszewskiego, jako pierzei usługowych,
  - f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
- 3) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:
- a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
  - c) dach płaski;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzenie, które muszą być utrzymane jako lokalne koncentracje zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
  - 7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 69.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 26 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach..

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózków, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku poprzez podwyższanie ścian zewnętrznych,
- c) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połączonych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połączenia dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ulic Kasprowicza i Przybyszewskiego, jako pierzei usługowych,
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;

3) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:

a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,

b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,

c) dach płaski,

d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 2;

4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;

6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;

8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 70.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 27 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza możliwością wymiany istniejącego obiektu na działce nr ewid. 29;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózków, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
    - 3) warunki realizacji nowego budynku jako wymiany istniejącego:
- a) wysokość zabudowy - 11m (3 kondygnacje nadziemne) dla frontowej części budynku, z tym że dopuszcza się podwyższenie tylnej części budynku o dodatkową kondygnację pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy - 13m;
  - b) obowiązek realizacji dachu płaskiego;
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na działce - 0,4;
    - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
    - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% całości jednostki terenowej;
    - 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 71.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 28 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózków, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,

- d) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku jako pierzei usługowej,
- g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterze budynku na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu okiem nad tym wejściem;
  - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 72. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 29 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) zakaz wjazdu na teren jednostki od al. Zjednoczenia;

2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 73.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 30 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku poprzez podwyższanie ścian zewnętrznych,
  - c) dopuszczenie nadbudowy prześwitów, analogicznie do już zrealizowanych, pod warunkiem równoczesnej zabudowy obydwu sąsiadujących prześwitów,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ulic Kasprowicza, al. Zjednoczenia i Podczaszyńskiego jako pierzei usługowych,
  - h) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
    - 8) zasady realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 74.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 31 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;



2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3 m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej; okienka w ścianie poddasze dopuszczalne tylko zgodnie z rytmem okien elewacji;
- e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 7) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 75.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 32 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,

- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarni, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 8) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 76. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 33 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkami, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba, że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku ul. Podczaszyńskiego nr 31, jako pierzei usługowej,
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;  
7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 77.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 34 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych poza możliwością realizacji budynku plombowego między budynkami ul. Marymoncka nr 75 i 77;

3) warunki realizacji dla budynku plombowego:

a) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - dostosowana do analogicznej wysokości jednego z budynków sąsiednich,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy,

d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku jest równoznaczna z odległością między budynkami ul. Marymoncka nr 75 i 77,

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - dostosowana do analogicznej wysokości jednego z budynków sąsiednich,

f) obowiązek realizacji usług w parterze budynku;

4) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózków, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;

b) zakaz zmiany dachu płaskiego na spadzisty,

c) dopuszczenie adaptacji strychów na poddasza użytkowe pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,

d) zakaz nadbudowy budynku poza niezbędnym podwyższeniem związanym z adaptacją strychu, o której mowa w lit. c, pod warunkiem, że nadbudowa będzie wycofana w stosunku do płaszczyzny elewacji frontowej,

e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),

f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków jako pierzei usługowych od strony ul. Marymonckiej i al. Zjednoczenia,

g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;

5) dla budynku usługowego ul. Marymoncka nr 75A:

a) dopuszczenie wyłącznie czasowego zachowania,

b) zakaz przebudowy i rozbudowy, w tym nadbudowy;

6) zakaz realizacji budynków usługowych;

7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

8) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;

9) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) ze względu na stan zainwestowania terenu jednostki przepisy § 10 ust. 6 nie mają zastosowania.

**§ 78.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 35 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;

b) zakaz nadbudowy budynku,

c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,

d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),

e) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków, jako pierzei usługowych od strony ul. Marymonckiej i ul. Podczaszyńskiego,

f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;

4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;

6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### § 79. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 36 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ulicy Kasprowicza, jako pierzei usługowej,
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
    - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
    - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 8) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
    - 9) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
- ### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
- ### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- #### § 80. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 37 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ulicy Kasprowicza, jako pierzei usługowej,
- g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 8) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
  - 9) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 81. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 38 ustala się:**

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 8) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
  - 9) zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 82. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 39 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;  
 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych

- do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połączy dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. f, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
    - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 8) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
    - 9) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 83.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 40 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
  - 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkami, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połączonych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połączy dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ul. Żeromskiego i narożnika ulic Żeromskiego i Podczaszyńskiego jako pierzei usługowych,
  - g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
    - 3) zakaz realizacji budynków usługowych;



- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
- 6) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 84. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 41 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

- 2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

- 3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. e, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według rysunku planu;
    - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
    - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
- ### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
- ### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- ## § 85. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 42 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkami, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. g, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
- f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków od strony ulicy Żeromskiego, jako pierzei usługowej,
- g) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterach budynków mieszkalnych na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji;
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 86. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 43 ustala się:**

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

3) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
- e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
  - 4) zakaz realizacji budynków usługowych;
  - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 6) linie zabudowy obowiązujące według rysunku planu;
  - 7) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 87. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 44 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w wolnostojących i przybudowanych budynkach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
  - a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) dopuszczenie adaptacji strychów na pomieszczenia użytkowe, z tym że obowiązuje zakaz realizacji facjat i lukarn, natomiast możliwa jest realizacja świetlików, tj. okien połaciowych, równoległych do poziomej krawędzi dachu w odległości min. 3m od tej krawędzi i nie wyższych niż 0,4m ponad płaszczyznę połaci dachowej,
  - e) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku przy ul. Żeromskiego 4B róg ul. Makuszyńskiego, jako pierzei usługowej;
    - 3) warunki realizacji i przebudowy budynków usług towarzyszących:
      - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,

- c) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°;
- d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 2;
- e) realizację budynków dopuszcza się tylko od strony ul. Makuszyńskiego,
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzenie, które muszą być utrzymane jako lokalne koncentracje zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
  - 7) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
  - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 88. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 45 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:

- a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji niezbędnych pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
- d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
  - 3) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:
    - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
    - c) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
    - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 1, usytuowany od strony ul.

### Podczaszyńskiego;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
- 7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 89.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 46 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynek mieszkalny.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

2) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;

3) zakaz adaptacji strychów na poddasza użytkowe;

4) zakaz zmiany układu okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu pkt 6, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);

5) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku jako pierzei usługowej;

6) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterze budynku na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu okiem nad tym wejściem;

7) zakaz realizacji budynków usługowych;

8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

9) zakaz zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki;

10) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;

11) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 90.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 47 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;

2) zakaz rozbudowy, w tym nadbudowy oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;

3) zakaz adaptacji strychów na poddasza użytkowe;

4) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);

5) zakaz realizacji budynków usługowych;

6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzeń, która musi być utrzymana jako lokalna koncentracja zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;

- 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 91. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 48 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
  - a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynków, z wyjątkiem budynku XI - kondygnacyjnego (najbliżej ul. Duracza), dla którego dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację, pod warunkiem że maksymalna wysokość elewacji frontowej od ul. Marymonckiej nie przekroczy 36m oraz jeśli spełnione będzie wymaganie, o którym mowa w ust. 4 pkt 2,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu);
- 3) warunki realizacji budynków usług towarzyszących:
  - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 40m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
  - c) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
  - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 6;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzenie, które muszą być utrzymane jako lokalne koncentracje zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
- 7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6;
- 2) miejsca parkingowe dla rozbudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2 b, muszą być zapewnione na terenie, którym dysponuje inwestor tej rozbudowy.

## § 92. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MW 49 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza ewentualną koniecznością odtworzenia istniejącego obiektu;
- 2) warunki rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych:
  - a) zakaz rozbudowy, stanowiącej powiększenie rzutu budynku z wyjątkiem realizacji dodatkowych klatek schodowych, wózkarni, pomieszczeń technicznych typu kotłownia oraz takich części budynku jak schody zewnętrzne czy pochylnie;
  - b) zakaz nadbudowy budynku,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej,
  - d) zakaz zmiany układu otworów okiennych, balkonów i loggii, z zastrzeżeniem przepisu lit. e, oraz zakaz zmiany charakteru (stylu) elewacji, chyba że zmiana ma na celu przywrócenie pierwotnego charakteru (stylu),
  - e) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali w parterze budynku przy ul. Żeromskiego 4A na usługowe, przy czym przebudowa takiego lokalu wymaga dostosowania do charakteru i stylu elewacji; w przypadku realizacji nowego wejścia do lokalu usługowego od strony ulicy musi ono być usytuowane symetrycznie względem osi pionowego ciągu oknem nad tym wejściem;
    - 3) warunki realizacji i przebudowy budynków usług towarzyszących:
      - a) powierzchnia zabudowy jednego obiektu: maksymalna - 80m<sup>2</sup>, minimalna - 35m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 6m,
      - c) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
      - d) maksymalna ilość budynków na terenie całej jednostki - 4;
        - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
        - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne według rysunku planu;
        - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35% całości jednostki terenowej, przy czym na rysunku planu wyznacza się przestrzenie, które muszą być utrzymane jako lokalne koncentracje zieleni ogólnodostępnej towarzyszącej, w rozumieniu § 2 pkt 22;
        - 7) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
        - 8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
        - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 93.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MN 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce.

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 6;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, poza możliwością odtworzenia istniejącego budynku w rozumieniu § 2 pkt 37, z zastrzeżeniem przepisu pkt 5 i z uwzględnieniem dopuszczenia z pkt 7;

5) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

6) zakaz nadbudowy budynków i zmiany dachów płaskich na spadzisty;

7) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej, wysokości do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu oraz ukształtowania konstrukcji dachowej, poza dostosowaniem do istniejącej formy budynku formy części rozbudowywanej; zakazy nie dotyczą zmian mających na celu przywrócenie pierwotnych (najwcześniejszych) parametrów i wystroju budynku;

8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

9) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60% dla działki z segmentem szeregowym skrajnym oraz 40% dla działki z segmentem szeregowym środkowym;

11) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów istniejących firm.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 94. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MN 2 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1c;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych poza możliwością odtworzenia istniejącego budynku w rozumieniu § 2 pkt 37, z zastrzeżeniem przepisu pkt 5 i z uwzględnieniem dopuszczeń z pkt 6; dla odtwarzanego północnego segmentu skrajnego obowiązują gabaryty segmentu skrajnego południowego;

5) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

6) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz wysokości do kalenicy i ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej facjaty, o której mowa w pkt 7 oraz z możliwością dostosowania do istniejącej formy budynku formy części rozbudowywanej; zakazy nie



dotyczą zmian mających na celu przywrócenie pierwotnych (najwcześniejszych) parametrów i wystroju budynku;

7) w przypadku przebudowy poddasza na użytkowe dopuszczenie realizacji facjaty wyłącznie od strony podwórka - pod warunkiem usytuowania osiowego względem szerokości segmentu, nie przekraczania 60% powierzchni rzutu połaci dachowej oraz dostosowania jej formy do najbliższej istniejącej facjaty;

8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

10) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni większej niż 300m<sup>2</sup> oraz 40% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>;

12) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

13) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów istniejących firm.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 95. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MN 3 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1c;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych poza możliwością odtworzenia istniejącego budynku w rozumieniu § 2 pkt 37, z zastrzeżeniem przepisu pkt 5 i z uwzględnieniem dopuszczeń z pkt 6;

5) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

6) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz wysokości do kalenicy i ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej facjaty, o której mowa w pkt 7; zakazy nie dotyczą zmian mających na celu przywrócenie pierwotnych (najwcześniejszych) parametrów i wystroju budynku;

7) w przypadku przebudowy poddasza na użytkowe dopuszczenie realizacji facjaty wyłącznie od strony podwórka - pod warunkiem usytuowania osiowego względem szerokości segmentu, nie przekraczania 60% powierzchni rzutu połaci dachowej oraz dostosowania jej formy do najbliższej

istniejącej facjaty w tym samym zespole budynków, a w przypadku segmentu skrajnego - do formy istniejących facjat drugiego segmentu skrajnego;

8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

10) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni większej niż 300m<sup>2</sup> oraz 40% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>;

12) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

13) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów istniejących firm.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 96. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostek terenowych MN 4 i MN 5 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1a;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych poza możliwością odtworzenia istniejącego budynku w rozumieniu § 2 pkt 37, z uwzględnieniem dopuszczeń z pkt 5, 6 i 7;

5) dopuszczenie rozbudowy parteru budynków do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania stylu i zasady kompozycji elewacji segmentów sąsiednich;

6) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz wysokości do kalenicy i ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej rozbudowy, o której mowa w pkt 5 oraz facjaty, o której mowa w pkt 7; zakazy nie dotyczą zmian mających na celu przywrócenie pierwotnych (najwcześniejszych) parametrów i wystroju budynku;

7) w przypadku przebudowy poddasza na użytkowe dopuszczenie realizacji facjaty wyłącznie od strony podwórka - pod warunkiem usytuowania osiowego względem szerokości segmentu, nie przekraczania 60% powierzchni rzutu połaci dachowej oraz dostosowania jej formy do najbliższej istniejącej facjaty w tym samym zespole budynków, a w przypadku segmentu skrajnego - do formy facjat drugiego segmentu skrajnego;

8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

10) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni większej niż 300m<sup>2</sup> oraz 40% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>;

12) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

13) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów istniejących firm.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 97. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostek terenowych MN 6 i MN 7 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1a;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych poza możliwością odtworzenia istniejącego budynku w rozumieniu § 2 pkt 37, z uwzględnieniem dopuszczeń z pkt 5, 6 i 7;

5) dopuszczenie rozbudowy parteru budynków do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania stylu i zasady kompozycji elewacji segmentów sąsiednich;

6) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz wysokości do kalenicy i ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej rozbudowy, o której mowa w pkt 5 oraz facjaty, o której mowa w pkt 7; zakazy nie dotyczą zmian mających na celu przywrócenie pierwotnych (najwcześniejszych) parametrów i wystroju budynku;

7) w przypadku przebudowy poddasza na użytkowe dopuszczenie realizacji facjaty wyłącznie od strony podwórka - pod warunkiem usytuowania osiowego względem szerokości segmentu, nie przekraczania 60% powierzchni rzutu połaci dachowej oraz dostosowania jej formy do najbliższej istniejącej facjaty w tym samym zespole budynków, a w przypadku segmentu skrajnego - do formy facjat drugiego segmentu skrajnego; ostatni warunek nie dotyczy facjat w skrajnym segmencie południowego zespołu budynków w jednostce MN 7, dla którego obowiązuje przepis jak dla segmentów środkowych;

8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

10) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni większej niż 300m<sup>2</sup> oraz 40% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>;

12) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

13) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów istniejących firm.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 98.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MN 8 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 8b;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności wymiany istniejącego budynku, dopuszcza się ją pod warunkiem spełnienia warunków, o których mowa w pkt 5;

5) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynków pod następującymi warunkami:

a) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 9m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,

c) dach płaski,

d) maksymalna powierzchnia zabudowana - 30% powierzchni działki,

e) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

f) obowiązek zachowania istniejącego układu zabudowy wolnostojącej z uwzględnieniem warunku z § 9 ust. 3 pkt 1 oraz odległości min. 4m od bocznych granic działki, jeżeli linie zabudowy na rysunku planu nie przebiegają inaczej,

g) obowiązek zachowania gabarytu i wystroju architektonicznego istniejącego budynku - co najmniej w części, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy - w postaci wyodrębnionego fragmentu bryły budynku rozbudowywanego lub wymienianego,

h) maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla usług towarzyszących - 35% powierzchni użytkowej budynku;

6) dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego, towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu w formie przybudowanej lub wolnostojącej, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki;

9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust 6.

## § 99. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MN 9 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2,4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 8a;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku wymiany istniejącego budynku konieczne jest spełnienie warunków, o których mowa w pkt 5;

5) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynków pod następującymi warunkami:

a) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 9m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,

c) dach płaski,

d) maksymalna powierzchnia zabudowana - 30% powierzchni działki,

e) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

f) obowiązek zachowania istniejącego układu zabudowy wolnostojącej oraz odległości min. 4m od bocznych granic działki, jeżeli linie zabudowy na rysunku planu nie przebiegają inaczej,

g) obowiązek zachowania gabarytu i wystroju architektonicznego istniejącego budynku - co najmniej w części, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy - w postaci wyodrębnionego fragmentu bryły budynku rozbudowywanego lub wymienianego,

h) maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla usług towarzyszących - 35% powierzchni użytkowej budynku;

6) dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego, towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu w formie przybudowanej lub wolnostojącej, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki;

9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust 6.

## § 100. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostek terenowych MN 10, MN 11 i MN 12 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych;
- 3) zakaz rozbudowy budynków oraz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej i wysokości do kalenicy oraz ukształtowania konstrukcji dachowej;
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla usług towarzyszących - 35% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z istniejącą powierzchnią zabudowy;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% dla działki - z segmentem szeregowym skrajnym oraz 25% dla działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - z segmentem szeregowym środkowym;
- 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

## 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust 6.

### **§ 101. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 1 ustala się:**

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem- obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu z tym że na działce nr ewid. 16 dopuszcza się przed tą linią dobudowę przedsionka do istniejącego budynku;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 500m<sup>2</sup> oraz 65% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 500m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynków funkcji podstawowej oraz realizacji nowego budynku pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 4m od bocznych granic działki, chyba że ustalona na rysunku planu linia zabudowy przebiega inaczej,
- b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 11,5m,

- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 11m,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy,
- f) dach płaski,
- g) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji,
- h) na działkach, na których znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako objęte ochroną ustaloną planem - obowiązek zachowania szerokości elewacji frontowej istniejącego budynku;
  - 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - 7) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, z zachowaniem odległości min. 3 metrów od bocznych granic działki;
  - 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 102. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 2 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku jako dobudowanego do budynku sąsiadującego od strony zachodniej,
  - b) maksymalna wysokości budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 9m,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, z obowiązkiem dostosowania linii otworów okiennych do linii otworów okiennych sąsiadującego budynku od strony zachodniej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy,
  - e) dach płaski,
  - f) utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterze budynku od strony ul. Żeromskiego jako pierzei usługowej;
    - 5) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 6) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 7) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.
- ### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony ul. Kleczewskiej;
- 2) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### **§ 103.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 3 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mała wielorodzinna (do 5 lokali mieszkalnych);
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy bliźniaczej, z zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów,
- b) zachowania największej istniejącej wysokości budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy,
- e) dach płaski,
- f) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
  - 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
  - 7) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

#### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

#### **§ 104.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 4 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

#### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego



- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:
  - a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy bliźniaczej z zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów oraz odległości min. 4m od bocznej granicy działki niestanowiącej granicy między istniejącymi segmentami, chyba że ustalona przy tej granicy linia zabudowy przebiega inaczej,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu -lim,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 12m, z pominięciem przybudowanych garaży, o których mowa w pkt 6,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy,
  - f) dach płaski,
  - g) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
    - 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;
    - 7) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, sytuowanych nie bliżej niż 10m od frontowej granicy działki;
    - 8) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## **§ 105. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 5 ustala się:**

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

- 2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

- 2) budynek, oznaczony na rysunku planu, jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

- 3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

- 4) zakaz rozbudowy istniejącego budynku oraz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej;

5) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych oraz kompozycji całej elewacji, w tym również kompozycji dachu;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% całości terenu jednostki;

7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

8) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;

9) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 106. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 6 ustala się:**

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej oraz budowy budynku usługowego pod następującymi warunkami:

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45% całości terenu jednostki,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - łącznie wszystkich budynków na terenie jednostki - 250m<sup>2</sup>,

c) dla budynku mieszkalnego - maksymalna szerokość elewacji od strony ul. Oczapowskiego - 14m,

d) dla budynku usługowego - obowiązek dostosowania linii otworów okiennych do linii otworów okiennych istniejącego budynku mieszkalnego,

e) maksymalna wysokość do najwyższej położonej krawędzi dachu jest równoznaczna z wysokością najwyższej położonej krawędzi dachu istniejącego budynku mieszkalnego,

f) dach płaski,

g) dopuszczenie przebudowy parteru budynku mieszkalnego na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji,

h) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

5) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 107. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 7 ustala się:**

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1b;
- 4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 5) zakaz rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany ukształtowania ich konstrukcji dachowej;
- 6) zakaz zmiany układu otworów okiennych, z zastrzeżeniem przepisu pkt 7 oraz zmiany stylu i zasady kompozycji całej elewacji, w tym również kompozycji dachu;
- 7) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy;
- 8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 350m<sup>2</sup> oraz 50% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 350m<sup>2</sup>;
- 10) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 11) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
- 12) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 13) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzanie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 108. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 8 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1a;
- 4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 5) zakaz rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany ukształtowania ich konstrukcji dachowej;
- 6) zakaz zmiany układu otworów okiennych, z zastrzeżeniem przepisu pkt 7 oraz zmiany

- 7) stylu i zasady kompozycji całej elewacji, w tym również kompozycji dachu;
  - 8) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy;
  - 9) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
  - 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 300m<sup>2</sup> oraz 50% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 300m<sup>2</sup>;
  - 11) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 12) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;
  - 13) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 14) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 109.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 9 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1a;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

5) zakaz rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany ukształtowania ich konstrukcji dachowej;

6) zakaz zmiany układu otworów okiennych, z zastrzeżeniem przepisu pkt 7 oraz zmiany stylu i zasady kompozycji całej elewacji, w tym również kompozycji dachu;

7) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy;

8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

10) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

11) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 110. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 10 ustala się:**

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

**2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce; zakaz łączenia działek nie dotyczy posesji, o której mowa w pkt 5;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) większość jednostki terenowej jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 3;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności wymiany istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz konieczność zastosowania charakterystycznych parametrów (tj. kubatury, powierzchni zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczby kondygnacji) oraz geometrii dachu jednego z budynków, stanowiących element zespołu, o którym mowa w pkt 3;

5) zakaz rozbudowy istniejących budynków, przy czym dla posesji obejmującej działki nr ewid. 65, 66, 67 i 136 przy ul. Kasprowicza, dopuszcza się, jako uzupełnienie, do budowy do istniejącego budynku wielorodzinnego nowej części wielorodzinnej mogącej zawierać więcej niż 5 lokali mieszkalnych, na niżej podanych warunkach:

- a) linie frontowej i tylnej elewacji części dobudowywanej mają stanowić przedłużenie linii elewacji istniejącego budynku,
- b) forma i styl architektoniczny, w tym linie otworów okiennych i drzwiowych, części dobudowywanej mają być uzupełnieniem formy i stylu istniejącego budynku, prowadzącym do nadania całemu budynkowi (części istniejącej i dobudowywanej) cech symetrii,
- c) symetria, o której mowa w lit. b, nie dotyczy elewacji bocznej, tj. od strony działki nr ewid. 69;
- d) od granicy z w/w działką nr ewid. 69 należy zachować odległość min. 5m,
- e) dach części dobudowywanej - wysokość i linia jego kalenicy oraz nachylenie połaci - mają stanowić przedłużenie dachu istniejącego budynku,
  - 6) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako objęte ochroną ustaloną planem obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania ich konstrukcji dachowej oraz zachowanie stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji - dla budynku mieszkalnego przy ul. Lipińskiej 7 zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej nie dotyczy facjat, które w przypadku przebudowy poddasza na użytkowe, należy realizować z otworami okiennymi i dachem analogicznymi do układu otworów okiennych i dachu frontowej facjaty budynku przy ul. Lipińskiej 5;
  - 7) dla budynków mieszkalnych - poza budynkiem wielorodzinnym, o którym mowa w pkt 5, nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo - czerwonym;
  - 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% - dla działki lub działek, stanowiących jedną posesję o powierzchni do 1000m<sup>2</sup> oraz dla posesji przy ul. Kasprowicza, o której mowa w pkt 5; 60% - dla działki lub działek, stanowiących jedną posesję o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup>, poza w/w posesją przy ul. Kasprowicza;
  - 9) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu oraz

maksymalnej powierzchni zabudowy liczonej łącznie dla wszystkich budynków towarzyszących na działce budynkowi mieszkalnemu - 100m<sup>2</sup> - warunkiem dopuszczenia jest usytuowanie budynków w głębi działki, tj. nie bliżej niż 20m od granicy działki z ulicą;

10) w sąsiedztwie linii metra obowiązuje przepis § 9 ust. 8;

11) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 111.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 11 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) część jednostki terenowej jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 3;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności wymiany istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz konieczność zastosowania charakterystycznych parametrów (tj. kubatury, powierzchni zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczby kondygnacji) oraz geometrii dachu jednego z budynków, stanowiących element zespołu, o którym mowa w pkt 3 - warunek dotyczy również całościowo rozumianej bryły budynku bliźniaczego przy ul. Lipińskiej 4 i 4A, natomiast nie dotyczy budynku przy ul. Lipińskiej 2A, dla którego w przypadku wymiany obowiązuje:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 155m<sup>2</sup>,

b) maksymalna wysokość do kalenicy - 12m,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, z tym że najwyższa jako poddasze,

d) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 7 m,

e) dach czterospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 35°÷45° z lukarnami;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 1000m<sup>2</sup> (warunek nie dotyczy posesji przy ul. Lipińskiej 4, o której mowa w pkt 9) oraz 60% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup>;

6) zakaz rozbudowy istniejących budynków;

7) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako objętych ochroną ustaloną w planie obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania ich konstrukcji dachowej oraz zachowanie stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;

8) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

9) dla posesji przy ul. Lipińskiej 4 dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji usługowej w przebudowanym na potrzeby usługowe budynku mieszkalnym (nawet w sytuacji wymiany budynku, o której mowa w pkt 4) oraz w pawilonie znajdującym się w głębi działki, a także możliwość odtworzenia w/w pawilonu pod warunkiem nie zmniejszania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

10) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu oraz maksymalnej powierzchni zabudowy liczonej łącznie dla wszystkich budynków towarzyszących na działce budynkowi mieszkalnemu - 100m<sup>2</sup> - warunkiem dopuszczenia jest usytuowanie budynków w głębi działki, tj. nie bliżej niż 20m od granicy działki z ulicą;

11) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 112. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 12 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynek, oznaczony na rysunku planu, jest zabytkiem objętym ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznych zespołów zabudowy wyróżniających się jednorodnością układu architektonicznego i czasu ich powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 3;

4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

5) zakaz rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego, zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej oraz zachowanie stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji, w tym kompozycji dachu;

6) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 65% całości terenu jednostki;

8) zakaz rozbudowy oraz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 113.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 13 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) część jednostki terenowej jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 4;

4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

6) dla budynków funkcji podstawowej objętych strefą ochrony konserwatorskiej historycznych zespołów zabudowy, oznaczonych na rysunku planu jako objęte ochroną ustaloną planem, obowiązują:

a) zakaz rozbudowy istniejących budynków,

b) w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku - usytuowanie zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, ustalona na rysunku planu,

c) zakaz zmiany ukształtowania konstrukcji dachowej, układu otworów okiennych i drzwiowych oraz kompozycji całej elewacji, w tym również kompozycji dachu,

d) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;

7) dla pozostałych budynków funkcji podstawowej dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany pod następującymi warunkami:

a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy bliźniaczej z zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów - warunek nie dotyczy budynków przy ul. Kleczewskiej 36 i 42 oraz przy ul. Płatniczej 35/37 i 39/41, dla których należy zachować układ zabudowy wolnostojącej,

b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 9m,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy, z zachowaniem odległości min. 3m od bocznej granicy działki nie stanowiącej granicy między istniejącymi segmentami, chyba że ustalona przy tej granicy linia zabudowy przebiegają inaczej,

e) dachy płaskie - dla budynków przy ul. Kleczewskiej, a dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°÷45° z facjatami - dla budynków przy ul. Płatniczej,

f) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;

8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

9) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, sytuowanych nie bliżej niż 10m od frontowej granicy działki;



10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 114. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 14 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: wyklucza się.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku, obowiązują wymagania, o których mowa w pkt 4, 5 i 6;

4) dopuszczenie rozbudowy budynków do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji oraz zachowania istniejącej wysokości najwyższej położonej krawędzi dachu;

5) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej zadaszenia części rozbudowywanej;

6) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

10) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 115. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 15 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynek przy ul. Daniłowskiego 45, oznaczony na rysunku planu jako wpisany do rejestru zabytków, jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków - wszelkie działania przy zabytku i w jego otoczeniu wymagają pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków;

3) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub budowy budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej dla budynków przy ul. Daniłowskiego na odcinku posesji od nr 41 do 51 oraz przy ul. Płatniczej na odcinku posesji od nr 46 do 50 - warunek nie dotyczy pozostałych budynków, dla których dopuszcza się zachowanie bliźniaczego lub szeregowego układu zabudowy, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonymi liniami zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 9m,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
- d) dla budynków mieszkalnych w układzie zabudowy wolnostojącej obowiązuje zachowanie maksymalnej szerokości elewacji frontowej - 10m, z pominięciem przybudowanych garaży, o których mowa w pkt 8,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 2,
- f) dachy płaskie,
- g) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji - dopuszczenie nie dotyczy budynku wpisanego do rejestru zabytków przy ul. Daniłowskiego 45, o którym mowa w pkt 1;

7) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych, przy czym dopuszcza się realizację altan ogrodowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup> i wysokości do 3m, liczonej do najwyższej położonej krawędzi dachu;

8) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, sytuowanych nie bliżej niż 10m od frontowej granicy działki - dopuszczenie nie dotyczy działki, na której znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków przy ul. Daniłowskiego 45, o którym mowa w pkt 1 oraz posesji sąsiednich przy ul. Daniłowskiego 43 i 47;

9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 116. 1.** Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 16 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
  - 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
  - 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 1d;
  - 4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych - w przypadku konieczności odtworzenia istniejącego budynku, dopuszcza się pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w pkt 5, 6 i 7;
  - 5) dopuszczenie rozbudowy parterów budynków do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
  - 6) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej i wysokości do kalenicy oraz ukształtowania konstrukcji dachowej, ale z możliwością dostosowania do niej zadaszenia parterowej części rozbudowywanej;
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze pomarańczowo-czerwonym;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
  - 10) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 11) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 12) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 117.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 17 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 7;
- 4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych poza możliwością odtworzenia istniejącego budynku w rozumieniu § 2 pkt 37, z zastrzeżeniem przepisu pkt 5, 6, 7;

5) dopuszczenie rozbudowy budynków do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji oraz zachowania istniejącej wysokości najwyższej położonej krawędzi dachu;

6) zakaz zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych, kompozycji elewacji frontowej, istniejącej wysokości elewacji frontowej oraz ukształtowania konstrukcji dachowej, poza dostosowaniem do istniejącej formy budynku formy części rozbudowywanej;

7) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 118.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 18, MNM 19, MNM 20, MNM 21 i MNM 22 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej, z zachowaniem warunku z § 9 ust. 3 pkt 1 oraz odległości min. 4m od bocznych granic działki,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję,

d) maksymalna szerokość elewacji od strony ul. Barcickiej - 13m,

e) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokości do najwyższej położonej krawędzi dachu budynku mieszkalnego dotychczas znajdującego się na działce,

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,

g) dach płaski,

h) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji,

i) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;

5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 119. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 23 i MNM 24 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 4 pkt 2,4;

3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej oraz zachowania przybudowanego budynku usługowego na działce nr ewid. 87 pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej, z zachowaniem warunku z § 9 ust. 3 pkt 1 oraz odległości min. 4m od bocznych granic działki, chyba że ustalona na rysunku planu linia zabudowy przebiegają inaczej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 900m<sup>2</sup> oraz 45% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 900m<sup>2</sup>,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 35% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 900m<sup>2</sup> oraz 30% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 900m<sup>2</sup>,
- d) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokości do najwyższej położonej krawędzi dachu budynku mieszkalnego dotychczas znajdującego się na działce,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
- f) dach płaski,
- g) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji,
- h) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 4) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 6) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

### § 120. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 26 i 27 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:
  - a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 3m od bocznych i tylnych granic działki,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
  - c) dach płaski,
  - d) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
    - 6) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
    - 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 8) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

## 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 121.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 28, MNM 29 i MNM 30 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 40% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni do 500m<sup>2</sup> oraz 35% działki - lub działek, stanowiących jedną posesję - o powierzchni powyżej 500m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:
  - a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 4m od bocznych i tylnych granic działki oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 8,5m,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,

- d) dach płaski,
- e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji,
  - 7) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - 8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
  - 9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 122. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 31 i MNM 32 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 30% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 4m od bocznych i tylnych granic działki oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 8,5m,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
  - d) dach płaski,
  - e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
    - 7) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków garażowych o maksymalnej wysokości 4,5 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
    - 8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
    - 9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
- ### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
- ### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 123. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 33 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) część jednostki terenowej jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 9;

4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 30% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

a) usytuowanie budynku mieszkalnego w układzie zabudowy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 4m od bocznych i min. 5m od tylnych granic działki oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1,

b) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokości do najwyższej położonej krawędzi dachu, stylu i szerokości elewacji frontowej któregoś z budynków mieszkalnych, wchodzących w skład zespołu, o którym mowa w pkt 3,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,

d) dach płaski,

e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;

8) dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego przybudowanego do budynku mieszkalnego na następujących warunkach: maksymalna wysokość 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, odległość ściany frontowej budynku min. 10m od frontowej granicy działki, możliwość usytuowania budynku bliżej niż 3m od bocznej granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;

9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;

10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie szyldów, szyldów reklamowych i reklam świetlnych.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 124.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 34, MNM 35 i MNM 36 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.



## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 10;
- 4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 30% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
- 7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:
  - a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy bliźniaczej z zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów, odległości min. 4m od bocznych i min. 5m od tylnych granic działki oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1 - warunek dotyczący układu zabudowy nie ma zastosowania dla budynku przy ul. Ceglowskiej 44, gdzie dopuszcza się budynek wolnostojący,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 10m,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje użytkowe oraz dopuszczenie strychu,
  - d) dach płaski,
  - e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
  - 8) dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na następujących warunkach: maksymalna wysokość 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, odległość ściany frontowej budynku min. 10m od frontowej granicy działki, możliwość usytuowania budynku bliżej niż 3m od bocznej granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
  - 9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
  - 10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

## 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 125. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 37, MNM 38 i MNM 39 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
  - 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 10;
  - 4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
  - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 30% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
  - 7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:
    - a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 4m od bocznych i min. 5m od tylnych granic działki oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1 -warunek dotyczący układu zabudowy nie ma zastosowania dla budynków przy ul. Ceglowskiej 5 i 5 A, gdzie dopuszcza się budynek bliźniaczy,
    - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 10m,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje użytkowe oraz dopuszczenie strychu,
    - d) dach płaski,
    - e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
      - 8) dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego przybudowanego do budynku mieszkalnego na następujących warunkach: maksymalna wysokość 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, odległość ściany frontowej budynku min. 10m od frontowej granicy działki, możliwość usytuowania budynku bliżej niż 3m od bocznej granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
      - 9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
      - 10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
      - 11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
    - 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej
    - 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

**§ 126.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 40, MNM 41, MNM 42 i MNM 43 ustala się:

- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
- 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
- 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
- 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 10;

- 4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
  - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 30% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;
  - 7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:
- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy bliźniaczej z zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów, odległości min. 4m od bocznych i min. 5m od tylnych granic działki oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu - 10m,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje użytkowe oraz dopuszczenie strychu,
  - d) dach płaski, przy czym wyłącznie dla grupy budynków przy ul. Zuga - na posesjach nr 19, 21, 23, 25, 27 i 29 - obowiązuje dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $40^{\circ} \div 45^{\circ}$  z facjatami,
  - e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji:
    - 8) dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego przybudowanego do budynku mieszkalnego na następujących warunkach: maksymalna wysokość 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, odległość ściany frontowej budynku min. 10m od frontowej granicy działki, możliwość usytuowania budynku bliżej niż 3m od bocznej granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
    - 9) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
    - 10) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
    - 11) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.
- ### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.
- ### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej
- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.
- ## § 127. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 44, MNM 45, MNM 46, MNM 47 i MNM 48 ustala się:
- 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;
  - 2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
- ### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;
  - 2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;
  - 3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 11;
  - 4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy - szeregowej lub bliźniaczej - z zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1,
- b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - dostosowana do analogicznej wysokości co najmniej jednego z budynków sąsiednich,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje użytkowe oraz dopuszczenie strychu,
- d) dach płaski,
- e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;

8) wyłącznie na działkach z zabudową bliźniaczą dopuszczenie realizacji jednego budynku garażowego przybudowanego do budynku mieszkalnego na następujących warunkach: maksymalna wysokość 4,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu, odległość ściany frontowej budynku min. 10m od frontowej granicy działki, możliwość usytuowania budynku bliżej niż 3m od bocznej granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;

9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;

10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## **§ 128.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej MNM 49 i MNM 50 ustala się:

1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z budynkami zawierającymi 3-5 lokali mieszkalnych;

2) Dopuszczalne: usługi towarzyszące - w rozumieniu § 2 pkt 20 - funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakaz zmian istniejącego układu działek, w tym przekształceń prowadzących do wydzielania nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę oraz łączenia działek w celu budowy jednego budynku na powstałej w ten sposób działce;

2) budynki, oznaczone na rysunku planu, są zabytkami objętymi ochroną ustaloną planem - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 pkt 2÷4;

3) cała jednostka terenowa jest objęta ochroną konserwatorską historycznego zespołu zabudowy wyróżniającego się jednorodnością układu architektonicznego i czasu jego powstania, określonego w § 7 ust. 5 pkt 11;

4) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40% działki lub działek, stanowiących jedną posesję;

7) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy lub wymiany budynku funkcji podstawowej pod następującymi warunkami:

- a) usytuowanie budynku w układzie zabudowy szeregowej zachowaniem istniejącej zasady grupowania segmentów oraz warunku z § 9 ust. 3 pkt 1,

- b) maksymalna wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - dostosowana do analogicznej wysokości co najmniej jednego z budynków sąsiednich,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje użytkowe oraz dopuszczenie strychu,
- d) dach płaski,
- e) dopuszczenie przebudowy parteru budynku na lokal usługowy pod warunkiem zachowania stylu i zasady pierwotnej kompozycji elewacji;
  - 8) zakaz realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych;
  - 9) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 10) zasady realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych zgodnie z § 5 ust. 5.

### 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej

- 1) urządzenie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 6.

## § 129. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej IN 1 ustala się:

- 1) Podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Uściślenie przeznaczenia terenu jednostki: stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa II-go stopnia.

## 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zachowanie istniejącego budynku i urządzeń stacji oraz możliwość ich rozbudowy w miarę potrzeb;

2) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią wyznaczoną na rysunku planu liniami zabudowy;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 5m;
- 4) strefa zagrożenia wybuchem musi zamykać się w granicach działki;
- 5) obowiązek zagospodarowania terenu obiektu zielenią urządzoną;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 75%;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 5;
- 8) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.

## 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11;
- 2) odprowadzanie wód opadowych - do gruntu na terenie własnym.

## § 130. 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej IN 2 ustala się:

- 1) Podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Uściślenie przeznaczenia terenu jednostki: ogólnodostępny punkt czerpalny wody oligoceńskiej.

## 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zachowanie istniejącego budynku i jego urządzeń;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowana jest równoznaczna z powierzchnią zabudowy budynku istniejącego;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 6m;
- 4) obowiązek zagospodarowania terenu jednostki zielenią urządzoną;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6m;
- 7) zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno - plastycznych.

## 3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

## § 131. 1. W liniach rozgraniczających ulic KD-Z, KD-L, KD-D i KD-PJ:

- 1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników dwustronnych w liniach rozgraniczających wszystkich ulic nie będących ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonymi symbolem KD-PJ, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla konkretnych ulic ustalono inaczej;
- 2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 3) zakres i warunki sytuowania obiektów i urządzeń, nie będących urządzeniami drogowymi ani związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu, są określone w § 8 ust. 2 pkt 1÷4 i § 5 ust. 5;
- 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic, ale wyłącznie w ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D oraz wyjątkowo zbiorczych KD-Z za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej ulicy - w formie zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni, bądź pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;
- 6) nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem urządzania sezonowych ogródków kawiarnianych i restauracyjnych;
- 7) na jez. dniach, chodnikach i osiedlowych wjazdach bramowych ustala się zakaz stosowania drobnogabarytowych kostek betonowych, poza imitującymi kamień naturalny.

2. Dla poszczególnych ulic:

Oznaczenie na rysunku planu	Nazwa ulicy (ciągu)	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania
1KD-Z	ul. Kasprowiczka	Zbiorcza	54,8-64,1m	<p>dwie jezdnie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązek wyposażenia w sygnalizację świetlną przejść dla pieszych przez jezdnie przy wyjściach ze stacji metra</li> <li>- dostosowanie ulicy do transportu publicznego komunikacji autobusowej</li> <li>ścieżka rowerowa</li> <li>- zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego zainwestowania</li> <li>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</li> <li>- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej, z możliwością sytuowania rzeźb plenerowych</li> <li>- obowiązek urządzenia szpalerów drzew w pasie</li> </ul>

2KD-Z	ul. Żeromskiego	Zbiorcza	33,7-48,5m	<p>między jezdniowym oraz zachowania i uzupełnienia szpalerów przy zabudowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostosowanie ulicy do transportu publicznego - komunikacji autobusowej</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego zainwestowania</li> <li>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</li> <li>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</li> <li>- możliwość realizacji drugiej jezdni</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- dostosowanie ulicy do transportu publicznego - komunikacji autobusowej</li> </ul>
3aKD-Z	ul. Podczaszyńskiego (odc. ul. Marymoncka- ul. Kasprowicza)	Zbiorcza	44,3-45,6m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego zainwestowania</li> <li>- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej</li> <li>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</li> <li>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</li> <li>- możliwość realizacji drugiej jezdni</li> </ul>
3bKD-Z	ul. Podczaszyńskiego (odc. ul. Kasprowicza ul. Żeromskiego)	Zbiorcza	44,9-47,3m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- dostosowanie ulicy do transportu publicznego - komunikacji autobusowej</li> <li>- zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego</li> </ul>

				<p>zainwestowania</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej</li> <li>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</li> <li>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</li> </ul>
4aKD-L	ul. Schroegera (odc. ul. Reymonta- ul. Zjednoczenia)	Lokalna	19,0-59,1m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej</li> <li>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</li> <li>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</li> </ul>
4bKD-L	ul. Schroegera (odc. al. Zjednoczenia- ul. Podczaszyńskiego)	Lokalna	14,7-77.4m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej</li> <li>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</li> <li>- przejścia dla pieszych przez jezdnie przy wyjściach ze stacji metra obowiązkowo z sygnalizacją świetlną</li> <li>- dostosowanie ulicy do transportu publicznego - komunikacji autobusowej</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> </ul>
5aKD-L	al. Zjednoczenia (odc. ul. Marymoncka- ul. Kasprowicza).	Lokalna	38,0-47,0m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona konserwatorska kształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</li> <li>- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej, z możliwością sytuowania rzeźb plenerowych</li> </ul>



5bKD-L al. Zjednoczenia  
(odc. ul. Kasprowicza-  
ul. Żeromskiego). Lokalna 58,2-63,5m

- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew
- dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów publicznych w postaci zespołów stanowisk między ulicami Kasprowicza i Barcicką, ale ustala się zakaz ich rozbudowy oraz urządzania nowych parkingów podobnie usytuowanych
- przejścia dla pieszych przez jezdnie przy wyjściach ze stacji metra obowiązkowo z sygnalizacją świetlną
- dostosowanie ulicy do transportu publicznego - komunikacji autobusowej
- ścieżka rowerowa
- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4
- lokalna koncentracja zieleni towarzyszącej w formie ciągu zieleni urządzonej, z możliwością sytuowania rzeźb plenerowych
- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew
- dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów publicznych w postaci zespołów stanowisk w pasie pozajezdniowym przy budynku poczty, ale ustala się zakaz ich rozbudowy oraz urządzania nowych parkingów podobnie usytuowanych
- nie dopuszcza się trwałego zachowania

6aKD-L	ul. Przybyszewskiego (odc. ul. Kasprowicza- ul. Schroegera).	Lokalna	18,1-20,8m	<p>istniejącego pawilonu usługowego przy skrzyżowaniu z ul. Schroegera</p> <p>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</p> <p>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</p> <p>- dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów publicznych w postaci zespołów stanowisk w pasie pozajezdniowym</p> <p>- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4</p> <p>- obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew</p> <p>- dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów publicznych w postaci zespołów stanowisk w pasie pozajezdniowym</p>
6bKD-L	ul. Przybyszewskiego (odc. ul. Schroegera- ul. Żeromskiego).	Lokalna	24,7-25,2m	<p>- dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów publicznych w postaci zespołów stanowisk w pasie pozajezdniowym</p>
7KD-L	ul. Makuszyńskiego ul. Lisowska	Lokalna	11,0-14,5m	
8aKD-D	(odc. ul. Kasprowicza- ul. Schroegera).	Dojazdowa	10,0-10,3m	
8bKD-D	ul. Lisowska (odc. ul. Schroegera- ul. Żeromskiego).	Dojazdowa	11,3-18,7m	
9KD-D	ul. Jasnorzewskiej ul. Barcicka	Dojazdowa	10,8-12,5m	- chodnik jednostronny
10aKD-D	(odc. ul. Kasprowicza- al. Zjednoczenia).	Dojazdowa	7,8-10,7m	
10bKD-D	ul. Barcicka (odc. al. Zjednoczenia- ul. Podczaszyszyńskiego)	Dojazdowa	7,8-34,2m	
11aKD-D	ul. Ceglowska (odc. al. Zjednoczenia- wjazd do szpitala).	Dojazdowa	7,6-12,0m	- chodnik jednostronny - zatoka parkingowa po stronie zachodniej

11bKD-D	ul. Ceglowska (odc. al. Zjednoczenia- ul. Podczaszyszyńskiego).	Dojazdowa	7,8-18,2m	- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej z latarniami gazowymi, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4 - chodnik jednostronny - ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej z latarniami gazowymi, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4
12aKD-D	ul. Swarzewska (odc. ul. Kasprowicza ul. Schroegera).- ul. Swarzewska	Dojazdowa	9,8-10,5m	
12bKD-D	(odc. ul. Schroegera- ul. Żeromskiego).	Dojazdowa	9,8-10,6m	
13aKD-D	ul. Hajoty (odc. ul. Kasprowicza- ul. Schroegera).	Dojazdowa	9,4-10,3m	
13bKD-D	ul. Hajoty (odc. ul. Schroegera- ul. Żeromskiego).	Dojazdowa	9,7-10,4m	
14aKD-D	ul. Fontany (odc. ul. Kasprowicza- ul. Schroegera).	Dojazdowa	14,7-15,5m	
14bKD-D	ul. Fontany (odc. ul. Schroegera- ul. Żeromskiego).	Dojazdowa	14,8-18,8m	
15KD-D	ul. Lipińska	Dojazdowa	9,4-10,0m	
16KD-D	ul. Daniłowskiego	Dojazdowa	9,4-12,5m	
17aKD-D	ul. Skalbmierska (odc. ul. Gródeckiego- ul. Schroegera).	Dojazdowa	12,0-18,3m	
17bKD-D	ul. Skalbmierska (odc. ul. Schroegera- Wilkońskiego).	Dojazdowa	6,9-7,8m	
18aKD-D	ul. Twardowska (odc. ul. Marymoncka- ul. Ceglowska).	Dojazdowa	12,8-15,0m	
18bKD-D	ul. Twardowska (odc. ul. Ceglowska- ul. Barcicka).	Dojazdowa	7,7-9,9m	- chodnik jednostronny na odcinku ul. Barcicka - ul. Karska
19KD-D	ul. Grębałowska	Dojazdowa	7,5-8,1m	
20KD-D	ul. Zuga (odc. al. Zjednoczenia- ul. Lubomelska)	Dojazdowa	7,9-25,0m	- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej na

				odcinku ul. Granowska - al. Zjednoczenia, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4
21KD-D	ul. Leśmiana	Dojazdowa	9,7-15,8m	
22KD-D	ul. Pruszyńskiego	Dojazdowa	10,1-15,9m	
23KD-D	ul. Lubomelska	Dojazdowa	7,7-8,1m	
24KD-D	ul. Babicka	Dojazdowa	7,7-8,1m	
25KD-D	ul. Granowska	Dojazdowa	7,8-25,1m	- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej z latarniami gazowymi, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4
26KD-D	ul. Rytelska	Dojazdowa	7,3-8,0m	
27KD-D	ul. Krotoszyńska	Dojazdowa	7,9-8,2m	
28KD-D	ul. Lesznowska	Dojazdowa	7,6-8,5m	
29KD-D	ul. Karska	Dojazdowa	8,0-8,5m	
30KD-D	ul. Gródeckiego	Dojazdowa	11,5-12,4m	
31KD-D	ul. Kulczycka	Dojazdowa	10,8-11,0m	- chodnik jednostronny
32KD-D	ul. Wilkońskiego	Dojazdowa	8,5-17,2m	
33KD-D	ul. Fukierów	Dojazdowa	6,3-17,8m	
34aKD-D	ul. Płatnicza (odc. ul. Szepietowska- ciąg 2KD-PJ)	Dojazdowa	7,4-8,2m	- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej z latarniami gazowymi, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4
34bKD-D	ul. Płatnicza (odc. ciąg 2KD-PJ ul. Żeromskiego)	Dojazdowa	7,1-9,1m	- jak dla ulicy 34aKD-D
34cKD-D	ul. Płatnicza (od. ul. Żeromskiego- ciąg 3KD-PJ)	Dojazdowa	6,1	- jak dla ulicy 34aKD-D
35aKD-D	ul. Kleczewska (odc. ciąg 1KD-PJ ul. Schroegera)	Dojazdowa	9,9-26,0m	
35bKD-D	ul. Kleczewska (odc. ul. Schroegera- ul. Żeromskiego)	Dojazdowa	10,0-24,4m	
35cKD-D	ul. Kleczewska (odc. ul. Żeromskiego- ul. Szepietowska)	Dojazdowa	11,2-13,0m	
1KD-PJ	ul. Kleczewska (odc. ul. Kasprowicza- ul. 35aKD-D)	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	5,6-6,2m	- dopuszcza się zachowanie istniejącego jednostronnego chodnika

2KD-PJ	ul. Płatnicza (odc. ul. 34aKD-D- ul. 34bKD-D)	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	7,4-8,3m	- jak dla ulicy 34aKD-D
3KD-PJ	ul. Płatnicza (odc. ul. Schroegera- ul. 34cKD-D)	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	6,1-10,9m	- jak dla ulicy 34aKD-D
4KD-PJ	ul. Płatnicza (odc. ul. Kasprowicza - ul. Schroegera)	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	5,6-6,3m	- jak dla ulicy 34aKD-D
5KD-PJ	ul. Zuga (odc. ul. Twardowska- ul. Grabałowska)	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	4,6-5,0m	
6KD-PJ	ul. Szaflarska	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	5,5-7,9m	- ochrona konserwatorska ukształtowania wnętrza przestrzeni ulicznej z latarniami gazowymi, zgodnie z § 7 ust. 7 pkt 4
7KD-PJ	ciąg bez nazwy - od ul. Grębałowskiej	Dojazdowa- ciąg pieszo - jezdny	4,8m	

**§ 132.** 1. Przeznaczenie terenu - dla jednostki terenowej KP 1, KP 2, KP 3, KP 4 i KP 5 ustala się:

- 1) Podstawowe: ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego
  - 1) ustala się urządzenie terenu jako chodnika, łączącego się z chodnikami znajdującymi się w ramach terenów ulic, z poboczem w postaci pasa zieleni urządzonej;
  - 2) ustala się zakaz ograniczania drożności ciągu.
3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz usuwanie odpadów - zgodnie z § 11.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 133.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 134.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 135.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.

1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996.

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU STARYCH BIELAN**

(grafikę pominięto)

### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

#### **Lista uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starych Bieleń niewzględzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz sposób rozpatrzenia tych uwag przez Radę m. st. Warszawy**

[grafika](#)

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

#### **Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

- I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Starych Bieleń inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy:
- Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:
- Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku (uchwała nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 r.)  
Cel operacyjny 1.6. Zapewnienie sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się w mieście osób i towarów  
Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy  
Zadanie 1.6.1.4. Budowa i modernizacja pozostałych dróg oraz  
Program 1.6.5. Stworzenie warunków do bezpiecznego korzystania z rowerów  
Zadanie 1.6.5.1. Rozwój infrastruktury systemu rowerowego - budowa spójnej sieci dróg rowerowych.
  - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, w którym dominująca część obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod funkcję mieszkaniową (M2 -tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i M1 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).  
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.
- II. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m. st. Warszawy:
- Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu pół miliona zł, w tym orientacyjnie:
- wykup gruntów pod poszerzenie dróg - 16.000zł;
  - koszt realizacji inwestycji drogowych - 39.100zł;
  - koszt realizacji ścieżek rowerowych - 385.700zł. Powyższe koszty powinny być aktualizowane i uszczegóławiane na podstawie konkretnych rozwiązań technicznych (studiów wykonalności, projektów koncepcyjnych, budowlanych).
- Każdorazowo, przy modernizacji, przebudowie lub budowie ulicy należy uwzględnić remonty lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.
- Realizacja planu nie spowoduje istotnych wpływów do budżetu miasta z tytułu pobrania opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej i podatków od nieruchomości. Chociaż w planie zapisano stawkę

opłaty planistycznej w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości, to udowodnienie, że na działce na obszarze planu nastąpił wzrost wartości spowodowany uchwaleniem planu i zasadne jest pobranie takiej opłaty, nie będzie możliwe. Na obszarze planu nie ma kwestii ani nowych ulic, ani nowych sieci bądź urządzeń infrastruktury technicznej, a ewentualna modernizacja istniejących ulic lub rozbudowa istniejących sieci nie będzie skutkiem uchwalenia planu. Dochód Miasta z opłaty adiacenckiej również zatem nie wystąpi. Podobnie, na obszarze Starych Bielani możliwy przyrost powierzchni użytkowej nie wynika z uchwalenia planu, a więc nie ma podstaw do uwzględniania w prognozie zwiększonych zysków z podatków od nieruchomości.

Koszty i spodziewane dochody stanowiące skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszary Starych Bielani będą mało znaczące dla budżetu m. st. Warszawy. Jest to potwierdzenie poglądu wynikającego z doświadczeń praktycznych, że plany miejscowe dla obszarów w pełni zainwestowanych, na których możliwości istotnych przekształceń zagospodarowania są ograniczone, nie stanowią, z tytułu samego ich ustanowienia, jako prawa lokalnego, istotnego obciążenia finansowego dla podmiotu uchwalającego plan, ale też nie stwarzają dla niego szans na istotne materialne korzyści. Tzw. koszty realizacji ustaleń planu są w istocie kosztami bieżącej eksploatacji istniejącego zainwestowania, ponoszonymi zawsze, niezależnie od tego, czy na danym obszarze obowiązuje czy nie plan miejscowy.

Znaczenie i pożytek uchwalonego planu polega głównie na stworzeniu warunków dla podnoszenia standardu funkcjonowania obszaru objętego planem i ogólnej poprawy, jakości życia mieszkańców i użytkowników tego obszaru.