

P R O J E K T

M I E J S C O W E G O P L A N U ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

REJONU

UL. OSTROBRAMSKIEJ część II

w dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy

TEKST PLANU

Faza Vb – PROJEKT PLANU
- DO POWTÓRNEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

STYCZEŃ 2019



główny projektant	prof. PW dr hab. inż. arch. Krzysztof Domaradzki	upr. 1067/90 (d. WA-038)
urbanistyka	mgr inż. arch. Marek Sawicki mgr inż. arch. Bartłomiej Gajewski inż. arch. Piotr Jeleń mgr inż. arch. Ewelina Maciak	d. WA-333
ochrona środowiska	mgr Jacek Skorupski	
kommunikacja	mgr inż. Zygmunt Uzdalewicz	

projekt opracowany na zlecenie **Biura Architektury i Planowania Przestrzennego**

jednostka projektowa **DAWOS Sp. z o.o.**

PROJEKT**UCHWAŁA NR**
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
ul. Ostrobramskiej część II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 994 zm. Dz. U. z 2018 poz. 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXVI/894/2012 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 maja 2012 r.¹ w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.², uchwała, co następuje:

Rozdział 1**Przepisy wstępne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część II, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) **od północy:** oś ulicy Ostrobramskiej od przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 11 z obrębu 3-05-21 do przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 29/1 z obrębu 3-05-23;
- 2) **od wschodu:** przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 29/1 z obrębu 3-05-23, wschodnia granica działki ew. nr 29/1 z obrębu 3-05-23, wschodnia granica działki ew. nr 36/6 z obrębu 3-05-23, wschodnia granica działki ew. nr 43 z obrębu 3-05-23, południowa granica działki ew. nr 43 z obrębu 3-05-23, zachodnia granica działki ew. nr 41/4 z obrębu 3-05-23, północna granica działki ew. nr 44 z obrębu 3-05-23, wschodnia granica działki ew. nr 44 z obrębu 3-05-23, przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 44 z obrębu 3-05-23 do przecięcia z osią ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego;
- 3) **od południa:** oś ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego do przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 11 z obrębu 3-05-21;
- 4) **od zachodu:** przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 11 z obrębu 3-05-21, wschodnia granica działki ew. nr 11 z obrębu 3-05-21 i jej przedłużenie do przecięcia z osią ulicy Ostrobramskiej.

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) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

¹ Uchwała została zmieniona uchwałą nr LIV/1312/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 31 sierpnia 2017 r.

² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałami Rady m.st. Warszawy: nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 roku.

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie;
- 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) granic terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 14) zasięgu terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego;
- 15) granic terenów rekreacyjno wypoczynkowych;
- 16) kolorystyki obiektów budowlanych;
- 17) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment obiektu budowlanego wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, wysoką jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego; akcentu architektonicznego nie mogą stanowić reklamy;
- 2) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, określoną w przepisach szczegółowych dla terenów; dominanty wysokościowej nie mogą stanowić reklamy;
- 3) **drogach dojazdowych o ruchu uspokojonym** – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie drogi, dla których zagospodarowanie i forma architektoniczna wymagają zastosowania organizacji ruchu lub wprowadzenia środków technicznych powodujących uspokojenie i spowolnienie ruchu kołowego;
- 4) **kanale zbiorczym (tunelu wieloprzewodowym)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, służący umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
- 5) **maksymalnej długości elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 6) **meblach ulicznych** – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i innych przestrzeni publicznych, takie jak np.: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lady), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci (w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów), zautomatyzowane toalety publiczne, wiaty przystankowe, latarnie, zegary, maszty uliczne, słupy sygnalizacji świetlnej, słupy trakcji tramwajowej i inne;

- 7) **Miejskim Systemie Informacji (MSI)** – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informacje o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów;
- 8) **NCS (Natural Colour System)** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej tonacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej; bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust 4;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy nadwieszonych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające maksymalny zasięg usytuowania części budynku ponad terenem drogi publicznej;
- 11) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust 4;
- 12) **liniach zabudowy altan działkowych** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana altana działkowa w stosunku do linii rozgraniczającej lub alejki pieszej, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust 4;
- 13) **osi kompozycyjnej** - należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek układu elementów przestrzennych;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone w planie, inne niż podstawowe, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu może zajmować nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na terenie, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej, a w przypadku przeznaczenia dopuszczonego wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych ich sumaryczna powierzchnia całkowita nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej budynku, z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni całkowitej budynków, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona oraz poza lokalem, w którym jest prowadzona (dotyczy to lokali usługowych w budynkach mieszkalnych);
- 18) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, ciągu pieszo-jezdnego lub terenu drogi wewnętrznej;
- 19) **strefie funkcjonowania linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć pas terenu,

wyznaczony wzdłuż nadziemnej linii elektroenergetycznej po obu stronach osi linii, w obszarze którego występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;

20) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie drzew w odległościach od 5 do 10 m.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice stref ochrony zabytków archeologicznych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) podwórko - zieleniec;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy nadwieszonych;
- 8) linie zabudowy altan działkowych;
- 9) oznaczenia literowo – cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 10) osie kompozycyjne i widokowe;
- 11) dominanty wysokościowe;
- 12) strefa dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 13) akcenty architektoniczne;
- 14) place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 15) pierzeje eksponowane;
- 16) pierzeje usługowe;
- 17) komunikacja rowerowa;
- 18) wymiarowanie w metrach;
- 19) główne powiązania piesze przez tereny;
- 20) szpalery drzew projektowane;
- 21) szpalery drzew istniejące do zachowania i uzupełnienia;
- 22) pojedyncze cenne drzewa do zachowania;
- 23) pierzeje zieleni.

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

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolem **MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, poczty i telekomunikacji, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych; dla nowej zabudowy funkcje usługowe należy sytuować w parterze budynku, lub kondygnacjach sąsiednich bezpośrednio związanych z parterem to jest na pierwszym piętrze i pierwszej kondygnacji podziemnej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z

przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”.

3. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług handlu i biur** oznaczonych symbolem **UHB**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi z zakresu: biur, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki, wystawiennictwa oraz zamieszkanie zbiorowe z zakresu hoteli i pensjonatów,

b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie B3.1UHB;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi z zakresu: rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzonej;

3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów UHB nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Ustala się przeznaczenie dla **terenu usług zdrowia oraz usług handlu i biur** oznaczonych symbolem **UZ/UHB**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi z zakresu zdrowia,

b) usługi z zakresu: biur, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki oraz wystawiennictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzonej,

b) usługi z zakresu gastronomii, które mogą stanowić nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UZ/UHB do „terenów przeznaczonych pod budynki szpitali w miastach”.

5. Ustala się przeznaczenie dla **terenu usług publicznych oraz zieleni urządzonej** oznaczonych symbolem **UP/ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi z zakresu kultury, oświaty, nauki, sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzonej, zieleń parkowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi z zakresu rozrywki, wystawiennictwa, biur, administracji publicznej, gastronomii, żłobków i klubów dziecięcych,

b) usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), które mogą stanowić nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UP/ZP do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

6. Ustala się przeznaczenie dla **terenów ogrodów działkowych - zieleni urządzonej** oznaczonych symbolem

ZD:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową – zieleń urządzona;
- 2) na terenach ZD, w ramach terenu ogólnego ogrodów działkowych, plan dopuszcza lokalizację między innymi zagospodarowanie terenu związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i kulturą w formie urządzeń terenowych lub obiektów małej architektury takich jak m.in.: błoni spacerowo - rekreacyjnych, placów zabaw, miejsc gier, miejsc spotkań i wypoczynku, ogrodów - parku edukacyjnego, boisk sportowych, placów sportowych, elementów małej architektury; umożliwia się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabawy dla dzieci;
- 3) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 za wyjątkiem usług gastronomii i usług kultury, które mogą uzupełniać zagospodarowanie terenu i mogą być lokalizowane wyłącznie w domu działkowca;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZD do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

7. Ustala się przeznaczenie dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja rowerowa oraz komunikacji piesza – dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej, parkingi podziemne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy (z wyjątkiem parkingów podziemnych oraz obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia ulic), tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń wewnętrznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

8. Ustala się przeznaczenie dla terenów ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem KD, w tym dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP, dróg klasy zbiorczej KDZ, dróg klasy lokalnej KDL oraz dróg klasy dojazdowej KDD:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy (z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia ulic i kiosków), tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń wewnętrznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

9. Ustala się przeznaczenie dla terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolem KD-P:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i komunikacja rowerowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy (z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia alei pieszo-jezdnych), tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń wewnętrznych.

10. Ustala się możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² jedynie na terenie B3.1UHB. Zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² na pozostałym obszarze planu.

Rozdział 3

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§5. 1. Obszar objęty granicą planu jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zieleni, w tym parków, zieleńców, terenów ogrodów działkowych oraz szpalerów drzew i określenie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

3. Wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew oraz pierzeje zieleni, mające szczególne

znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wewnątrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu **linii zabudowy**:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;
- 2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz ich nadbudowę lub rozbudowę do linii zabudowy, przy czym zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków z podcieniami w parterach; budynki należy sytuować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu; np. garaży podziemnych, przejść i pasaży podziemnych,
 - c) ramp, pochylni, schodów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych;
- 5) dla budynków sytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy;
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli na sąsiedniej działce znajduje się budynek przylegający do granicy działki ścianą bez otworów, z uwzględnieniem ust. 5 pkt. 6;
- 7) nowe altany działkowe na terenie ogrodów działkowych należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy altan ogrodowych, z uwzględnieniem pkt. 9;
- 8) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących altan działkowych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz ich rozbudowę do linii zabudowy, przy czym zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy.

5. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu **pierzeje eksponowane** oraz **pierzeje usługowe** oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wejścia do budynków lub strefy wejściowe powinny znajdować się od strony przestrzeni publicznej lub być widoczne z ulicy albo placu; ustalenie nie dotyczy budynków istniejących;
- 2) wejścia do lokali usługowych usytuowanych w parterach budynków i dostępnych bezpośrednio z zewnątrz powinny znajdować się od strony przestrzeni publicznej lub być widoczne z ulicy albo placu; ustalenie nie dotyczy budynków istniejących;
- 3) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej, z dbałością o detal architektoniczny;
- 4) elewacja od strony ulicy (drogi publicznej) powinna mieć równą wysokość; ustalenie nie dotyczy budynków istniejących;
- 5) dla pierzei usługowych ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków; lokale usługowe w parterach budynków powinny stanowić minimum 50% długości elewacji w pierzei usługowej; ustalenie nie dotyczy budynków istniejących;
- 6) dla terenów B1.1, B2.3, B3.1, B3.5 dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy w pierzei usługowej (kształtowanie pierzei ciągłej), o głębokości traktu nie większej niż 30 m, a dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie większej niż 40 m.

6. Ustala się zasadę sytuowania **głównych wejść** do projektowanych budynków usługowych od strony wyznaczonych w planie głównych przestrzeni publicznych.

7. Wyznacza się **osie kompozycyjne i widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których wyznaczone są osie:

- 1) w odległości 15 m od osi kompozycyjnej albo osi widokowej, na długości wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz sytuowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych; nie dotyczy to obiektów zgodnych z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wyznaczonych szpalerów drzew; ustalenie nie dotyczy logotypów z nazwą właściciela lub najemców umieszczonych na obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) osie kompozycyjne i osie widokowe należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli ulicznych i urządzeń terenowych.

8. Wyznacza się **dominanty wysokościowe**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenu działek budowlanych, na których usytuowano dominanty wysokościowe ustala się następujące warunki:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku lub części budynku wyższych niż otaczająca zabudowa, maksymalna wysokość dominanty została określona w ustaleniach szczegółowych; dominanty należy sytuować w ramach stref dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
- 3) reklamy i słupy ogłoszeniowe nie mogą zasłaniać dominanty i należy je sytuować w sposób określony w § 6.

9. Wyznacza się **akcenty architektoniczne**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których akcenty architektoniczne są zlokalizowane:

- 1) ustala się wyróżnienie części budynku stanowiącego akcent architektoniczny np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
- 2) elewacje budynków stanowiących akcent architektoniczny powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej itp.;
- 3) ustala się zakaz sytuowania urządzeń reklamowych oraz obiektów i budynków tymczasowych w odległości co najmniej 15 m od części budynku stanowiącego akcent architektoniczny; ustalenie nie dotyczy logotypów z nazwą właściciela lub najemców umieszczanych na obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

10. Ustala się zasady kształtowania **kolorystyki elewacji budynków**:

- 1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych;
- 2) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- 3) na ścianach budynków o powierzchniach tynkowanych ustala się zastosowanie kolorów wg systemu NCS – barwy w zakresie od Y do R o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 40% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nieprzekraczających 20% powierzchni danej elewacji, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub niebarwionego szkła;

przy czym dla istniejących obiektów przebudowywanych i rozbudowywanych dopuszcza się inne rozwiązania kolorystyczne zharmonizowane z istniejącą kolorystyką obiektu.

11. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

12. W ramach kształtowania elewacji zielonej od strony miejsc i przestrzeni publicznych oraz podziałów wewnątrz terenów oznaczonych symbolami ZD i UP/ZP wyznacza się na rysunku planu **pierzeje zieleni** – zwarte masywy drzew i krzewów lub żywopłotów.

Rozdział 4

Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, szyldów, słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz znaków informacyjnych

§6. 1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów **Miejskiego Systemu Informacji** MSI oraz Płatnej Informacji Miejskiej.

2. Na terenie planu dopuszcza się sytuowanie:

- 1) słupów ogłoszeniowo-reklamowych, tj. urządzeń reklamowych w formie walca lub graniastoslupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam, na terenach ulic głównych ruchu przyspieszonego KDGP, zbiorczych KDZ i lokalnych KDL;
- 2) tablic lub urządzeń reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m², w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m², wyłącznie na terenach ulic (dróg publicznych), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; przy czym reklamy wolnostojące mogą być sytuowane wyłącznie na terenie ulicy Ostrobramskiej 1KDGP oraz ulicy gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 2KDZ ;
- 3) szyldów o wysokości nie większej niż 60 cm, wyłącznie w obrębie kondygnacji parterowej budynków;
- 4) dachowych szyldów ażurowych, w których widoczne elementy mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tego szyldu, o wysokości nie przekraczającej 1/8 wysokości elewacji i nie wyższych niż 4m, wyłącznie na obiektach o funkcji usługowej;
- 5) zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m² na terenie działki budowlanej, np. na ogrodzeniu, na ścianie budynku, przy wejściu na teren lub na wejściu do przejść i pasaży podziemnych, z uwzględnieniem pkt. 6; dopuszcza się maksymalnie jeden zwiastun szyldu na podmiot prowadzący działalność oraz ustala się maksymalną powierzchnię jednego zwiastuna szyldu 1 m²;
- 6) zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów na obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² o powierzchni nieprzekraczającej 25 m² na ścianie budynku lub przy wejściu na teren np. w formie pylonów;
- 7) szyldów semaforowych:
 - a) dla ulic o szerokości mniejszej niż 30 m w liniach rozgraniczających, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 1,5 m² i wysięgu nie większym niż 80 cm,
 - b) dla ulic o szerokości równej lub większej niż 30 m w liniach rozgraniczających, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 2,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm.

3. Określa się zasady sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:

- 1) ustala się następujące minimalne odległości tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych od innych obiektów i elementów zagospodarowania:

Elementy zagospodarowania:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m ²	Słupy ogłoszeniowo-reklamowe
Reklamy	50 m	20 m
Słupy ogłoszeniowo-reklamowe	20 m	50 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich (krawędź jezdni przy skrzyżowaniu)	20 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przejście dla pieszych	10 m	5 m

Barierki oddzielające jezdnie, torowiska i przystanki	2,5 m	2,5 m
Kładki dla pieszych	2,5 m	2,5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
Pień drzewa	5 m	5 m
Oś szpaleru drzew	3 m	3 m
Korona drzewa	0,5 m	0,5 m
Wyznaczony w planie osie kompozycyjne	15 m	15 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) wymagania, o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą tablic lub urządzeń reklamowych umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych oraz szyldów;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na terenach zieleni wyznaczonych w planie (ZD);
- 4) nie dopuszcza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych;
- 5) tablice, urządzenia reklamowe lub szyldy świetlne - posiadająca własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadająca własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powinny być wykonane i umieszczone w taki sposób, aby zachowane było bezpieczeństwo ruchu drogowego, tj. aby nie powodowały olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni; zakazuje się umieszczania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia;
- 6) usytuowanie wolnostojących tablic lub urządzeń reklamowych musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego;
- 7) zakazuje się sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych oraz szyldów o ekspozycji elektronicznej, a więc takich, gdzie powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, tj. urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, którego funkcją jest wyświetlanie informacji.

4. Określa się zasady umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych **na przystankach komunikacji miejskiej** - zbiorowej:

- 1) na wiatach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie trzech dwustronnych tablic lub urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 3 m² każda, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
- 2) ustala się zintegrowanie tablic lub urządzeń reklamowych z obiektem przystanku, przy czym wyklucza się umieszczanie tablic lub urządzeń reklamowych na attyce wiaty lub jej dachu.

5. Określa się zasady umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych i szyldów **na kioskach**:

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m² i nieprzekraczającej 20% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
- 2) tablice lub urządzenia reklamowe nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na attyce kiosku lub jego dachu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;
- 5) wyklucza się umieszczanie szyldów semaforowych oraz szyldów na dachach.

6. Określa się zasady sytuowania **tablic lub urządzeń reklamowych na działkach budowlanych i na budynkach**:

- 1) tablice lub urządzenia reklamowe umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy sytuować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt 1;
- 2) ustala się następujące minimalne odległości tablic lub urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków:

Elementy elewacji budynków:	Tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 3 m ²
Znaki Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach	1,2 m
Balustrady ażurowych balkonów i tarasów	1,2 m
Okna	1,2 m

- 3) wyklucza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na budynkach poza obrysem ścian;
- 4) zakazuje się przesłaniania okien reklamą i informacją wizualną poza strefą parteru oraz w wielkości przewyższającej 30% powierzchni otworu okiennego w strefie parteru;
- 5) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m², bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
- 6) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na terenach usług publicznych (UP/ZP).

7. Określa się zasady sytuowania wolnostojących tablic lub urządzeń reklamowych:

- 1) płaszczyzny ekspozycyjne tablic lub urządzeń reklamowych należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty tablic lub urządzeń reklamowych powinny być jednakowego formatu nie większe niż 3 m², zawieszane na jednej wysokości, nie wyżej niż 4,5 m od poziomu terenu;
- 3) na terenie jednej ulicy lub placu, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty tablic lub urządzeń reklamowych powinny być jednakowe nie większe niż 3 m², jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości, nie wyżej niż 4,5 m od poziomu terenu, umieszczane możliwie w jednakowych odległościach.

Rozdział 5

Zasady sytuowania ogrodzeń

§7. 1. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów oraz ogrodzeń wewnątrz terenów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) na terenach ulic (dróg publicznych) KD, ciągu pieszego KD-P oraz dróg wewnętrznych KDw zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem: pachołków, słupków, pojemników z zielenią, ogrodzeń ogródków kawiarnianych, murków o wysokości nie przekraczającej 60 cm, żywopłotów o wysokości nie przekraczającej 120 cm oraz ogrodzeń zieleni przyulicznej (np. trawników, kwietników, drzew, zieleńców) o wysokości nie przekraczającej 60 cm.

2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, sytuowane od strony ulic, alei pieszych i terenów dróg wewnętrznych, z wyjątkiem terenów zieleni:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 1,5 m;
- 3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i usytuowanie go w linii zabudowy;
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe, o prześwicie nie mniejszym niż 60% powierzchni, co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu; dopuszcza się przeszklenie ogrodzeń.

3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni (usług publicznych oraz zieleni urządzonej UP/ZP i ogrodów działkowych - zieleni urządzonej ZD - tereny B4.1UP/ZP, B5.1ZD):

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się maksymalną wysokość ogrodzenia zewnętrznego ogrodów działkowych do 1,8m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych;

- 3) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 2 m; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych oraz poszczególnych działek na terenach ogrodów działkowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie żywopłotów, ogrodzeń lub barierek metalowych - ażurowych;
- 5) w ogrodzeniach powinny znajdować się wejścia: bramy, furtki lub wejścia niezamykane, co najmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu jako główne powiązania piesze przez tereny.

Rozdział 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8. 1. Wyznacza się granice terenów ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) i terenów usług publicznych oraz zieleni urządzonej (UP/ZP) (tereny B4.1UP/ZP, B5.1ZD), dla których ustala się:

- 1) ochronę i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni;
- 3) obowiązek zapewnienia terenów biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązek odprowadzania wód deszczowych do ziemi lub na powierzchnię ziemi;
- 5) zachowanie publicznej dostępności głównych przejść pieszych przez tereny minimum poprzez udostępnienie korzystania z głównych powiązań pieszych przez tereny, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) należy wyraźnie zaznaczyć główne wejścia na teren poprzez wprowadzenie odpowiednich elementów małej architektury i informacji o terenie (m.in. oznaczenie alejek i obiektów usytuowanych na jego terenie, zasad korzystania z terenu);
- 7) ustala się lokalizację zaplecza socjalnego z ogólnie dostępnymi toaletami przy obiektach usług publicznych na terenie B4.1 oraz możliwość realizacji ogólnodostępnych toalet na terenie B5.1.

2. Dla **terenów ulic** (dróg publicznych), **ciągu pieszego**, **dróg wewnętrznych** ustala się:

- 1) ochronę, pielęgnację i zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności istniejących pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew określonych na rysunku planu oraz nasadzenia szpalerów drzew z uwzględnieniem pkt. 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na rysunku planu wyznaczono rejony sytuowania szpalerów drzew w przekroju ulicy, w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną dopuszcza się dostosowanie nowych nasadzeń do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, przebudowę sieci lub wprowadzenie zabezpieczeń antykorzeniowych;
- 4) wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
- 5) zakaz sytuowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 4;
- 6) odprowadzanie ścieków opadowych lub roztopowych z jezdni i parkingów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4; ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zieleni ulicznej do ziemi.

3. Dla **działek budowlanych** ustala się:

- 1) ochronę, pielęgnację i zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności istniejących pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, uzupełnienie i nasadzenia szpalerów drzew, w szczególności w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;

- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych wg ustaleń §15 ust. 4.;
 - 4) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz poza lokalem w którym są sytuowane (dotyczy to lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych); zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 5) stosowanie urządzeń grzewczych wg ustaleń §15 ust. 5.
4. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących cennych drzew oznaczonych na rysunku planu; zakazuje się utwardzania terenu w odległości nie mniejszej niż 3 m od pnia drzewa.
5. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub przekształcania istniejących zakładów w zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
6. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ciągu ul. Ostrobramskiej 1KDGP - ulica główna ruchu przyspieszonego ustala się:
- 1) przy przebudowie lub rozbudowie ulicy ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, zmiany w organizacji ruchu, zmiany w przekroju ulicy oraz w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pyłowych np. wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej;
 - 2) zakazuje się sytuowania ekranów akustycznych, z wyjątkiem ekranów na wiaduktach (estakadach) nad skrzyżowaniem z ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ.
7. W zakresie ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ulicy Ostrobramskiej 1KDGP wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) od strony ulic należy sytuować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze takie jak: klatki schodowe, pomieszczenia higieniczno - sanitarne itp., chyba że zastosowane przegrody, izolacje akustyczne lub ekrany zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
 - 2) dopuszcza się przebudowę budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i przebudowę elewacji;
 - 3) ustala się realizację nowych budynków usytuowanych od strony ulic, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

- §9.** 1. Ustala się zachowanie istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak: pomniki, kapliczki, krzyże; przy czym dopuszcza się ich przesunięcie (zmianę usytuowania) w granicach terenu o nie więcej niż 30 m.
2. Na terenie publicznych ulic oraz ciągu pieszego na obszarze objętym planem zakazuje się stosowania na chodnikach kostki betonowej; dopuszcza się stosowanie np. płyt betonowych, płyt i kostek kamiennych, cegły klinkierowej.
3. Wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego (kultura grobów kloszowych) wpisanego do rejestru zabytków (nr C-24, decyzja z dnia 23.10.1967r.), zgodnie z rysunkiem planu, na terenach stanowiska obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wyznacza się granicę strefy ochrony zabytków archeologicznych, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu; na terenach objętych strefą prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zagospodarowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§10. 1. Wyznacza się układ **miejsc i przestrzeni publicznych**, w skład którego wchodzi:

- 1) główne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące:
 - a) ulice: Ostrobramską 1KDGP, Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4KDZ, gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ,
 - b) tereny usług publicznych B4.1UP/ZP;
- 2) dzielnicowe miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące:
 - a) ulice: ul. Perkuna 4KDL, 7KDD,
 - b) główne powiązania piesze przez tereny ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (B5.1ZD) oraz ciąg pieszy 1KD-P;
- 3) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny pozostałych: ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDw), niewymienionych w pkt. 1 i 2.

2. Zakazuje się sytuowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) budynków, za wyjątkiem obiektów usług publicznych na terenie UP/ZP oraz altan działkowych i rozbudowy budynku domu działkowca na terenie ZD, zgodnych z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, za wyjątkiem kiosków, o których mowa w ust. 9;
- 3) ogrodzeń wewnętrznych z wyjątkiem ogrodzeń na terenach ogrodów działkowych - zieleni urządzonej; przy czym za ogrodzenia nie uważa się obiektów małej architektury w szczególności pachokłów, słupków, pojemników z zielenią, ogrodzeń tymczasowych ogródków kawiarnianych.

3. Na terenach ulic (dróg publicznych) (KD), ciągu pieszego (KD-P) i dróg wewnętrznych (KDw) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi oraz dopuszcza się sytuowanie przyłączy do budynków oraz ramp, pochylni, schodów, wjazdów, podjazdów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych; w obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłącznego przyłączania pojazdów.

4. Określa się zasady sytuowania w przestrzeni publicznej reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych, zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią, zgodnie z § 15.

6. Określa się zasady sytuowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i zieleni niskiej, zgodnie z § 8 ust. 1 i 2.

7. Wyznacza się **place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki** oznaczone na rysunku planu, dla których:

- 1) ustala się wydzielenie placów lub miejsc np. poprzez wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników;
- 2) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia terenu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.

8. W zakresie **dostępności miejsc i przestrzeni publicznych** dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie: ulic (dróg publicznych) (KD), ciągu pieszego (KD-P) i dróg wewnętrznych (KDw), obiektów usług oświaty, zdrowia, kultury, administracji publicznej, opieki społecznej i socjalnej, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, aleje piesze wyznaczone w liniach rozgraniczających innych terenów oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską,

twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;

- 2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; w miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową; na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze i kolorze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować olśnienia użytkowników przestrzeni publicznych; latarnie powinny być sytuowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
- 5) elementy takie jak: meble uliczne: ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku - ławki należy sytuować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być sytuowane na terenie ulic (dróg publicznych) (KD), ciągu pieszego (KD-P) i dróg wewnętrznych (KDw), pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
- 8) dojścia do przystanków autobusowych oraz do obiektów użyteczności publicznej powinny być oznakowane tzw. ścieżkami dostępności - poprzez zastosowanie oznakowania dotykowego – wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących.

9. Określa się zasady dotyczące sytuowania i kształtowania **kiosków** o funkcjach handlowych lub gastronomicznych, na terenach określonych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie przy przystankach komunikacji publicznej; przy jednym przystanku dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż 2 kiosków, przy czym powinny one mieć jednakową formę architektoniczną i wystrój; kioski powinny znajdować się w odległości do 30 m od znaku wyznaczającego miejsce przystanku;
- 2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 12 m²; rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek;
- 3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m; spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych lub łukowatych o strzałce łuku nieprzekraczającej 1/10 rozpiętości, dachy dwuspadowe lub wielospadowe przy wielokątnym rzucie obiektu, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 3 pkt 3; okap dachu powinien zapewniać ochronę przed deszczem dla klientów i towarów bez stosowania dodatkowych daszków; przy czym dopuszcza się nad oknem sprzedaży montaż daszku oraz montaż ruchomych markiz lub rolet; elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi; widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm;
- 5) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza

się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej; widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm; przeszklenie elewacji kiosku powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;

6) umieszczanie reklam i szyldów zgodnie z § 6 ust. 5.

10. Wprowadza się ograniczenia w zakresie kształtowania nawierzchni dla ruchu pieszego lub rowerowego na terenie miejsc i przestrzeni publicznych:

- 1) dla wydzielonych dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego ustala się stosowanie nawierzchni bezspoinowych np. asfaltowych, mineralnych itp.;
- 2) dla chodników i ciągów pieszych zakazuje się stosowanie nawierzchni z drobnowymiarowej koski betonowej, przy czym ograniczenie nie dotyczy podjazdów, przejazdów i przejść bramowych; na chodnikach i ciągach pieszych dopuszcza się w szczególności stosowanie płyt betonowych lub kamiennych o krawędzi nie krótszej niż 0,3 m;
- 3) nawierzchnie nie mogą być wykonywane w kolorach jaskrawych, za wyjątkiem oznaczeń dla osób słabowidzących.

Rozdział 9

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§11. 1. Ustala się minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do terenów ogrodów działkowych - zieleni urządzonej ZD, terenów zieleni urządzonej i usług publicznych UP/ZP, jak również dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się **wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wyższych, przy czym budynki te nie mogą być nadbudowywane; wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości zabudowy, ustalenie nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych; wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 5 m;
- 2) ustala się **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy nie dotyczy przebudowy istniejących budynków, których intensywność zabudowy jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się **maksymalną powierzchnię zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; powierzchnię zabudowy ustala się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy nie dotyczy przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustala się **maksymalną długość elewacji frontowych poszczególnych budynków**, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie więcej niż 100 m,
 - b) dla budynków usługowych i biurowych – nie więcej niż 150 m.

3. Ustala się zasady kształtowania **geometrii dachu**:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych na budynkach przebudowywanych lub rozbudowywanych, w których były zastosowane dachy spadziste; przy czym kąt nachylenia połaci dachowych nie powinien być większy niż 30° albo nie większy niż kąt nachylenia dachu istniejącego;
- 3) dla obiektów usługowych o powierzchni nie większej niż 15 m², dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsze niż 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 1000 m² dla zabudowy usługowej; ustaleń minimalnej powierzchni działek nie stosuje się dla działek istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia planu oraz dla działek powstających w wyniku podziału działek pod układ drogowy ustalony planem.

5. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4.

6. Określa się zasady zagospodarowania **podwórka - zieleńca**:

- 1) ustala się uporządkowanie i urządzenie przestrzeni niezabudowanych sytuowanych w kwartałach zabudowy;
- 2) ustala się zakaz sytuowania zabudowy na terenie oraz nad podwórkiem - zieleńcem, przy czym dopuszcza się lokalizację mebli ulicznych, obiektów małej architektury oraz parkingów podziemnych, jeżeli ich lokalizacja nie koliduje z istniejącą wartością zielenią;
- 3) zakazuje się sytuowania nadwieszonych budynków nad terenem podwórka - zieleńca;
- 4) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej w szczególności trawników, żywopłotów, klombów, rabat, krzewów i drzew ozdobnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie lub przebudowę nawierzchni ciągów pieszych i dojazdów do budynków, jak również zachowanie lub przebudowę dojazdów do budynków.

7. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności budynków i obiektów publicznych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów oraz wewnątrz budynków:

- 1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie przyległego terenu bez progów i stopni tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki); jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;
- 2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty; urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
- 3) budynki i tereny publiczne powinny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez: wprowadzanie wind łączących wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni manewrowych, lokalizację toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;
- 4) w czasie przebudowy istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów oraz ograniczenia wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu oraz drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a obiektem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości 1000m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie powinien być mniejszy niż 25 m;

- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic na 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 10°.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości pod drogi i infrastrukturę techniczną.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- §13.** 1. Określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:
- 1) ustala się **układ dróg publicznych** obejmujących tereny ulic (dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolami KD,
 - 2) wyznacza się tereny **ciągów pieszych** oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-P;
 - 3) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDw oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach nowej zabudowy;
 - 4) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic (dróg publicznych) (KD), ciągu pieszego (KD-P) i dróg wewnętrznych (KDw), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację kołową**:
- 1) ustala się **układ komunikacji kołowej** obsługującej teren objęty planem, w skład którego wchodzi:
 - a) ulica główna ruchu przyspieszonego: ul. Ostrobramska 1KDGP,
 - b) ulice zbiorcze: gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ, Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4KDZ,
 - c) ulica lokalna: ul. Perkuna 4KDL,
 - d) ulica dojazdowa: 7KDD,
 - e) ulice wewnętrzne: B1.2KDw, B1.4KDw, B2.2KDw, B3.2KDw, B3.4KDw;
 - 2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi (połączenia międzydzielnicowe) poprzez ulice: Ostrobramską 1KDGP, gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ, Zamieniecką (usytuowaną poza obszarem planu);
 - 3) dopuszcza się realizację dwupoziomowego skrzyżowania ul. Ostrobramskiej 1KDGP z ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ; dopuszcza się poprowadzenie jezdni głównych ul. Ostrobramskiej w drugim poziomie;
 - 4) ustala się realizację skrzyżowań jednopozziomowych dla połączeń pozostałych ulic niewymienionych w pkt. 3;
 - 5) ustala się zagospodarowanie obszaru planu właściwe dla zasad ruchu uspokojonego, ustalenie nie dotyczy ul. Ostrobramskiej 1KDGP;
 - 6) na terenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie lub budowie należy wprowadzać elementy zagospodarowania właściwe dla uspokajania ruchu np. takie jak: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni; przy czym dla ulic lokalnych przeznaczonych dla komunikacji autobusowej elementy zagospodarowania właściwe dla uspokojenia ruchu powinny uwzględniać komunikację autobusową;
 - 7) do istniejących i projektowanych budynków i obiektów należy zapewnić dojazd pożarowy, zgodnie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
3. Ustala się zasady organizacji **komunikacji pieszej** na terenie objętym planem:
- 1) ustala się zagospodarowanie terenu umożliwiające ruch pieszy przede wszystkim w poziomie terenu z wykorzystaniem naziemnych przejść dla pieszych przez jezdnie;
 - 2) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym planem w skład, którego wchodzi:
 - a) chodniki i przestrzenie dla pieszych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD),

- b) tereny ciągów pieszych (KD-P),
- c) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami KDw; przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów ulic wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach,
- d) przejścia przez ulice w poziomie terenu przez ul. Ostrobramską 1KDGP,
- e) główne powiązania piesze przez tereny ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) i tereny usług publicznych oraz zieleni urządzonej (UP/ZP).

4. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację rowerową**:

- 1) ustala się w prowadzenie wydzielonych dróg rowerowych w liniach rozgraniczających ul. Ostrobramskiej 1KDGP lub zintegrowany ruch kołowy i rowerowy w jezdniach zbiorczych ul. Ostrobramskiej 1KDGP;
- 2) ustala się w prowadzenie wydzielonych dróg rowerowych lub wprowadzenie pasów rowerowych na jezdni w liniach rozgraniczających ulic: Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4KDZ, gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej drogi rowerowej lub wprowadzenia pasów rowerowych oraz w miejscach, w których realizacja drogi rowerowej lub wprowadzenie pasów rowerowych wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy;
- 4) na terenach komunikacji o ruchu uspokojonym ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub przestrzeni wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego (bez wydzielonej jezdni);
- 5) dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt. 1 i 2 oraz nie spełniających warunku pkt. 3, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, pasów dla ruchu rowerowego, wydzielonych dróg rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych na terenach ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) i na terenach usług publicznych oraz zieleni urządzonej (UP/ZP) (tereny B4.1UP/ZP, B5.1ZD);
- 7) na ulicach o ruchu jednokierunkowym dopuszcza się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego;
- 8) ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 1 miejsce dla rowerów na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla samochodów; dopuszcza się sytuowanie stojaków dla rowerów na terenach komunikacji wyszczególnionych w ust. 2.

5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:

- 1) ustala się zagospodarowanie ulic: Ostrobramskiej 1KDGP, Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4KDZ, gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ, w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację przystanków autobusowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków autobusowych, w szczególności w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych na ulicy Ostrobramskiej 1KDGP.

6. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń miejskiej komunikacji zbiorowej i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych:

- 1) przystanki autobusowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadaszone, oświetlone, z ławkami i miejscem dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, plan okolicy, dostosowaną dla osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach; w sąsiedztwie przystanków autobusowych, poza wiatą, należy sytuować dodatkowe ławki i miejsca odpoczynku;
- 2) krawędź peronu na przystankach autobusowych powinna być wyraźnie zaznaczona, w szczególności poprzez zastosowanie oznakowania dotykowego – wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących;

- 3) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

7. Dopuszcza się sytuowanie lądowisk dla helikopterów na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. 1. Ustala się zasady sytuowania parkingów i miejsc parkingowych:

- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, jeżeli nadbudowa lub zmiana funkcji dotyczy nie więcej niż 4 lokali lub nie więcej niż 300 m powierzchni użytkowej;
- 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźniku ustalonego w ust. 3; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących;
- 3) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), terenach dróg wewnętrznych (KDw) oraz na jezdniach zbiorczych ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGp);
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic: ulic (dróg publicznych) (KD) i dróg wewnętrznych (KDw);
- 5) zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) (tereny B4.1UP/ZP, B5.1ZD); ustalenie nie dotyczy parkingów dla rowerów;
- 6) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 7) ustala się realizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: obsługi finansowej, poczty i łączności – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 3) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: obiektów handlowych – nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedażowej, centrów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedażowej oraz galerii handlowo - usługowych z usługami handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedażowej;
- 4) dla obiektów usługowych z zakresu sportu – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 100 widzów lub użytkowników;
- 5) dla obiektów usługowych z zakresu oświaty oraz żłobków i klubów dziecięcych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 dzieci;
- 6) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 7) dla obiektów usługowych z zakresu kultury – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących;
- 8) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w

- pkt. 1 - 7 – nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 9) dla hoteli – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek;
- 10) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych;
- 11) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;
- 12) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: domów studenckich – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek, domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek.
3. Ustala się następujące **wskaźnik parkingowy dla rowerów**:
- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej oraz handlu – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 2) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w pkt. 1 – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 3) dla hoteli – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek;
- 4) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny;
- 5) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: domów studenckich – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 10 łóżek, domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem pkt. 2, 3 i 4; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociagowych przekroje sieci nie mniejsze niż 80 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje kanałów grawitacyjnych nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2x20 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 110 kV;
- 2) ustala się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej służącej obsłudze budynków na pozostałych terenach położonych poza liniami rozgraniczającymi ulic (dróg publicznych) i dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach zieleni pod przejściami pieszymi oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych a liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykonywanie przewiertów lub przecisków na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy urządzenia te przebudować przy zachowaniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych na terenie objętym planem oraz

zaopatrzenie przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;

- 2) ustala się zakaz realizacji indywidualnych i lokalnych ujęć wody, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3, 4 i 5;
- 3) dopuszcza się realizację publicznych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i plejstoceniowych;
- 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych i lokalnych ujęć wody w sposób dotychczasowy, wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących;
- 5) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącego ujęcia wody na terenie ogrodów działkowych „Perkun” (teren B5.1ZD).

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie ogólnospławnym do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków; istniejące bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe dopuszcza się użytkować wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, do czasu ich podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo-realizowanej zabudowy lub nowo-zagospodarowanego terenu będą odprowadzane do ziemi i w granicach własnej działki inwestycyjnej, z uwzględnieniem wielkości terenu biologicznie czynnego i na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) odprowadzane będą do ziemi;
- 4) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z urządzeń zasilanych z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych na terenie planu z urządzeń zasilanych z sieci gazowej, z sieci elektroenergetycznej, z odnawialnych źródeł energii np. kolektorów słonecznych lub pomp ciepła, urządzeń kogeneracyjnych albo z indywidualnych urządzeń wykorzystujących mieszaninę propan-butan – w przypadkach braku warunków dostarczania ciepła z sieci ciepłowniczej, wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi oraz dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 4) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących urządzeń ciepłowniczych usytuowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów badawczych i technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie gruntowych pomp ciepła lub akumulatorów ciepła pod powierzchniami przykrytymi nawierzchniami sztucznymi;
- 7) zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach frontonów budynków; zakaz nie dotyczy urządzeń istniejących;
- 8) dopuszcza się budowę rekuperatorów na dachach budynków.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii lub w urządzeniach

- kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych stacji wewnętrznych wbudowanych i wolnostojących, jak też podziemnych;
 - 4) ustala się zastąpienie funkcjonalne istniejącej dwutorowej nadziemnej linii wysokiego napięcia, oznaczonej na rysunku planu, liniami kablowymi;
 - 5) ustala się budowę linii elektroenergetycznych jako kablowych; ustalenie nie dotyczy linii zasilających place budowy;
 - 6) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach lub dachach budynków lub na budowach słonecznych paneli energetycznych służących do produkcji ciepła lub energii elektrycznej wyłącznie w miejscach niewidocznych z miejsc i przestrzeni publicznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowego:
- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
 - 3) dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia;
 - 4) ustala się zachowanie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu średniego ciśnienia „Ostrobramska”; dopuszcza się jej przebudowę, wbudowanie w obiekt o innym przeznaczeniu lub zmianę lokalizacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu B1.1UHB.
8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci teletechnicznych;
 - 2) zakazuje się sytuowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy sytuowaniu instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.
10. W zakresie gospodarowania odpadami:
- 1) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów (kosze, pojemniki) na terenach publicznych, w tym: na terenach ulic (dróg publicznych) - ulic (KD), ciągu pieszego (KD-P), dróg wewnętrznych (KDw), na terenach ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) i na terenach usług publicznych oraz zieleni urządzonej (UP/ZP).

Rozdział 13

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- §16.** 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
2. Do czasu zrealizowania usług publicznych na terenie B4.1, dopuszcza się zachowanie, przebudowę i dalsze użytkowanie ogrodów działkowych „Perkun” w granicach tego terenu.
3. Do czasu realizacji usług publicznych na terenie B4.1 dopuszcza się zachowanie, przebudowę i dalsze użytkowanie istniejącej stacji obsługi pojazdów ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 32A i 32B.

4. Do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia na linię podziemną, ustala się zakaz nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami wysokiego napięcia oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących w strefie funkcjonowania nadziemnych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach ogrodów działkowych - zieleni urządzonej (ZD) i na terenach usług publicznych oraz zieleni urządzonej (UP/ZP) (tereny B4.1UP/ZP, B5.1ZD) dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych, związanych z organizacją imprez publicznie dostępnych, wyłącznie na czas trwania imprezy, w tym punktów handlowych, gastronomicznych, scen, toalet, reklam tymczasowych itp.

Rozdział 14

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

§17. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego; obszar planu jest położony poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§18. Ustalenia dla obszaru B:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu B1.1UHB:

Symbol na rysunku planu	B1.1UHB
Przeznaczenie terenu	Tereny usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 30 m; dla dominanty wysokościowej - 40 m. - Minimalna wysokość budynków - 12 m. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 4,0; dla zabudowy z dominantą wysokościową - 7,0. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 10%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy w pierzei usługowej od strony ul. Ostrobramskiej 1KDGP. - Dominanta wysokościowa zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zabezpieczenia przed oddziaływaniem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, wg § 8 ust. 7. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12. - Ustala się zachowanie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu średniego ciśnienia „Ostrobramska”; dopuszcza się jej przebudowę, wbudowanie w obiekt o innym przeznaczeniu lub zmianę lokalizacji w obrębie kwartału B1.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Obsługa komunikacyjna od strony ul. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ oraz dróg wewnętrznych B1.2KDw i B1.4KDw.

	- Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B1.2KDw**:

Symbol na rysunku planu	B1.2KDw
Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z § 4 ust. 7.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%. - Zakazuje się grodzenia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń posesji sąsiadujących z drogą wewnętrzną.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15. Dopuszcza się zachowanie i realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	Dojazd od strony ul. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ oraz drogi wewnętrznej B1.4KDw.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B1.3UZ/UHB**:

Symbol na rysunku planu	B1.3UZ/UHB
Przeznaczenie terenu	Tereny usług zdrowia oraz usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 4.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m. - Minimalna wysokość budynków - nie określa się. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 2,0. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 30%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 9. - Dopuszcza się sytuowanie szpalery drzew od strony ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ oraz drogi B1.2KDw.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Obsługa komunikacyjna od strony ul. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ, ul. Perkuna 4KDL oraz dróg wewnętrznych B1.2KDw i B1.4KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.

Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
---------------------------------------	---

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B1.4KDw**:

Symbol na rysunku planu	B1.4KDw
Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z § 4 ust. 7.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. - Zakazuje się grodzenia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń posesji sąsiadujących z drogą wewnętrzną.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15. Dopuszcza się zachowanie i realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	Dojazd od strony ul. Ostrobramskiej 1KDGP i ul. Perkuna 4KDL.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.1MW**:

Symbol na rysunku planu	B2.1MW
Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m; dla dominant wysokościowych - 55 m. - Minimalna wysokość budynków - 10 m. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 8,0. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 90%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zabezpieczenia przed oddziaływaniem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, wg § 8 ust. 7. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - Obsługa komunikacyjna od strony ul. Perkuna 4KDL oraz dróg wewnętrznych B1.4KDw i B2.2KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.2KDw**:

Symbol na rysunku planu	B2.2KDw
Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z § 4 ust. 7.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. - Zakazuje się grodzenia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń posesji sąsiadujących z drogą wewnętrzną.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15. Dopuszcza się zachowanie i realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	Dojazd od strony jezdni zbiorczych ul. Ostrobramskiej 1KDGP, ul. Perkuna 4KDL oraz drogi wewnętrznej B3.4KDw.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.3UHB**:

Symbol na rysunku planu	B2.3UHB
Przeznaczenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> - Tereny usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3. - Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji paliw.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 30 m. - Minimalna wysokość budynków - 10 m. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 3,0. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 10%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy w pierzei usługowej od strony ul. Ostrobramskiej 1KDGP. - Dopuszcza się sytuowanie szpaleru drzew od strony dróg wewnętrznych B2.2KDw i B3.4KDw.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zabezpieczenia przed oddziaływaniem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, wg § 8 ust. 7. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - Obsługa komunikacyjna od strony jezdni zbiorczych ul. Ostrobramskiej 1KDGP oraz dróg wewnętrznych B2.2KDw i B3.4KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.4MW**:

Symbol na rysunku planu	B2.4MW
Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 18 m. - Minimalna wysokość budynków - nie określa się. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Wyznacza się podwórka - zieleńce zgodnie z rysunkiem planu i § 11 ust. 6. - Dopuszcza się sytuowanie szpaleru drzew od strony ul. Perkuna 4KDL, dróg wewnętrznych B2.2KDw i B3.4KDw.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - Obsługa komunikacyjna od strony ul. Perkuna 4KDL oraz dróg wewnętrznych B2.2KDw i B3.4KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B3.1UHB**:

Symbol na rysunku planu	B3.1UHB
Przeznaczenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> - Tereny usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3. - Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 30 m. - Minimalna wysokość budynków - 10 m. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 3,0. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 90%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 0%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy w pierzei usługowej od strony ul. Ostrobramskiej 1KDGP.
Szczególne warunki	- Wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków

zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 3. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zabezpieczenia przed oddziaływaniem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, wg § 8 ust. 7. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Obsługa komunikacyjna od strony jezdni zbiorczych ul. Ostrobramskiej 1KDGP oraz dróg wewnętrznych B3.2KDw i B3.4KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B3.2KDw**:

Symbol na rysunku planu	B3.2KDw
Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z § 4 ust. 7.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. - Zakazuje się grodzenia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń posesji sąsiadujących z drogą wewnętrzną.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 3. - Ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15. Dopuszcza się zachowanie i realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	Dojazd od strony ulicy 5KDL oraz drogi wewnętrznej B3.4KDw.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B3.3MW**:

Symbol na rysunku planu	B3.3MW
Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Maksymalna wysokość zabudowy - 18 m. - Minimalna wysokość budynków - nie określa się. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5.
Szczególne warunki zagospodarowania	- Wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 3.

terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Obsługa komunikacyjna od strony ul. Perkuna 4KDL oraz dróg wewnętrznych B3.2KDw i B3.4KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B3.4KDw**:

Symbol na rysunku planu	B3.4KDw
Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z § 4 ust. 7.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%. - Zieleń przyuliczna – dopuszcza się szpaler drzew na sąsiadujących terenach budowlanych. - Zakazuje się grodzienia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń posesji sąsiadujących z drogą wewnętrzną.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15. Dopuszcza się zachowanie i realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	Dojazd od strony ul. Perkuna 4KDL, jezdni zbiorczych ul. Ostrobramskiej 1KDGP oraz dróg wewnętrznych B2.2KDw, B3.2KDw.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B3.5UHB**:

Symbol na rysunku planu	B3.5UHB
Przeznaczenie terenu	- Tereny usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Maksymalna wysokość zabudowy - 45 m; dla dominanty wysokościowej - 70 m. - Minimalna wysokość budynków - 10 m. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 7,5. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 80%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 0%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Dopuszcza się zachowanie nadwieszenia w budynku od strony skrzyżowania ul. Perkuna 4KDL z ul. Ostrobramską 1KDGP, zgodnie z liniami zabudowy wraz z przebiegiem jezdni zbiorczej w zasięgu obrysu budynku. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną

	zabudowy w pierzei usługowej od strony ul. Ostrobramskiej 1KDGP. - Dominanta wysokościowa – istniejący budynek „Polsat”, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 3. - Dopuszcza się zastosowanie nadwieszenia zabudowy z terenu B3.5UHB, nad terenem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zabezpieczenia przed oddziaływaniem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, wg § 8 ust. 7. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Obsługa komunikacyjna od strony jezdni zbiorczych ul. Ostrobramskiej 1KDGP oraz drogi wewnętrznej B3.2KDw. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B4.1UP/ZP**:

Symbol na rysunku planu	B4.1UP/ZP
Przeznaczenie terenu	Tereny usług publicznych oraz zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 5. Teren przeznaczony pod inwestycje celu publicznego.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Maksymalna wysokość zabudowy - 18 m. - Minimalna wysokość budynków - nie określa się. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - nie ogranicza się. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 30%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 3. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Osie kompozycyjne i widokowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 7. - Akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 9. - Szpalery drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wprowadzenie elementów małej architektury, takich jak: murki, ławki, latarnie, posadzki. - Ustala się zachowanie lub realizację głównych powiązań pieszych przez tereny o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zakazuje się umieszczania reklam i szyldów.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Obsługa komunikacyjna od strony ul. Perkuna 4KDL, ul. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ oraz ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4KDZ. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16,

zagospodarowania	w szczególności dopuszcza się zachowanie, przebudowę istniejących ogrodów działkowych oraz istniejącej stacji obsługi pojazdów ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 32A i 32B do czasu realizacji usług publicznych.
------------------	---

15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B5.1ZD**:

Symbol na rysunku planu	B5.1ZD
Przeznaczenie terenu	Tereny ogrodów działkowych - zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 6.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Zakazuje się sytuowania budynków, z wyjątkiem rozbudowy domu działkowca, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z wyjątkiem realizacji altan działkowych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy altan działkowych. - Dopuszcza się realizację altan ogrodowych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² – w liczbie jedna altana w granicach jednej działki ogrodu działkowego. - Maksymalna wysokość zabudowy - 5 m; dla domu działkowca - 8 m. - Minimalna wysokość budynków - nie określa się. - Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,15. - Minimalna intensywność zabudowy dla terenu - 0,01. - Maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu - 15%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu - 75%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 3. - Kolorystyka elewacji budynków – wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącego domu działkowca, zgodnie z liniami zabudowy. - Ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew i zieleni niskiej oraz dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i zieleni niskiej. - Dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wprowadzenie elementów małej architektury, takich jak: murki, ławki, latarnie, posadzki. - Ustala się zachowanie lub realizację głównych powiązań pieszych przez tereny o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu. - Wyznacza się granice stref ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 4. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1. - Zakazuje się umieszczania reklam i szyldów, przy czym dopuszcza się sytuowanie szyldów na domu działkowca.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	- Dojście od strony ul. Perkuna 4KDL, ulicy 7KDD, alei pieszej 1KD-P oraz poprzez teren B4.1UP/ZP.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

16. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B5.2UHB**:

Symbol na rysunku planu	B5.2UHB
Przeznaczenie terenu	Tereny usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m. - Minimalna wysokość budynków - nie określa się. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 3,0.

ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 10%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Wyznacza się granice stref ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 4. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - Obsługa komunikacyjna od strony ul. Perkuna 4KDL, oraz ulicy 7KDD. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

18. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B6.1MW**:

Symbol na rysunku planu	B6.1MW
Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 25 m. - Minimalna wysokość budynków - 8 m. - Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 3,5. - Minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,1. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%. - Geometria dachu – wg § 11 ust. 3. - Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – zgodnie z § 11 ust. 2. - Minimalne wielkości działek budowlanych wg § 11 ust. 4. - Ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2. - Kolorystyka elewacji budynków– wg § 5 ust. 10. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. - Pierzeje zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5. - Akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 9. - Szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7. - Zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg § 12.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 15.
Zasady obsługi terenu - komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - Obsługa komunikacyjna od strony ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4KDZ oraz ulicy 7KDD. - Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

Rozdział 16

Ustalenia szczegółowe dla dróg publicznych

§19. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu ul. Ostrobramskiej – terenu 1KDGP:

Symbol na rysunku planu	1KDGP
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 8. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	ul. Ostrobramska
Klasa ulicy	droga główna ruchu przyspieszonego
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - od 20 do 37 m (do granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew po południowej stronie jezdni; dopuszcza się szpalery drzew w pasie dzielącym jezdnie. - Szerokość jezdni głównych – nie więcej niż 2 jezdnie po 3 pasy ruchu oraz dodatkowa jezdnia zbiorcza w granicach planu – nie więcej niż 1 jezdnie po 2 pasy ruchu z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zjazdów i skrzyżowań. - Dopuszcza się realizację jezdni głównych ul. Ostrobramskiej na estakadzie nad skrzyżowaniem z ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 2KDZ, a w poziomie terenu skrzyżowanie z wyspą centralną. - Ustala się w prowadzenie wydzielonych dróg rowerowych lub zintegrowany ruch kołowy i rowerowy w jezdniach zbiorczych, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4. - Dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych - kładek lub przejść podziemnych. - Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5. - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane. - Dopuszcza się miejsca parkingowe wyłącznie przy jezdniach zbiorczych. - Dopuszcza się zastosowanie nadwieszenia zabudowy z terenu B3.5UHB, nad terenem ul. Ostrobramskiej 1KDGP, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy; dla dopuszczonego nadwieszenia ustala się następujące parametry zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy - 45 m, maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 6,5, maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 100%, przy czym zakazuje się zabudowy w poziomie terenu za wyjątkiem dopuszczenia umieszczenia słupów konstrukcyjnych, niekolidujących z urządzeniami komunikacyjnymi, geometria dachu – wg § 11 ust. 3, kolorystyka elewacji budynków – wg § 5 ust. 10, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Wyznacza się granicę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 3. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg § 8 ust. 6. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8. - Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. - Do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia na linię

	podziemną, ustala się zakaz nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami wysokiego napięcia oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących w strefie funkcjonowania nadziemnych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---

§20. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **ulic zbiorczych** (KDZ):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” – terenu **2KDZ**:

Symbol na rysunku planu	2KDZ
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 8. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila”
Klasa ulicy	droga zbiorcza
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - od 22 do 43 m (do granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. - Szerokość jezdni – nie więcej niż 2 jezdnie po 2 pasy ruchu. - Ustala się w prowadzenie wydzielonych dróg rowerowych lub pasów rowerowych na jezdni w poziomie terenu, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4. - Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5. - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane. - Osie kompozycyjne i widokowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8. - Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. - Do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia na linię podziemną, ustala się zakaz nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami wysokiego napięcia oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących w strefie funkcjonowania nadziemnych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego – terenu **4KDZ**:

Symbol na rysunku planu	4KDZ
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 8. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (odcinek pomiędzy ul. gen. A. E. Fieldorfa „Nila” a CH Promenada)
Klasa ulicy	droga zbiorcza
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - od 11 do 15 m (do granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%. - Zieleń przyuliczna – szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu. - Szerokość jezdni – nie więcej niż 2 jezdnie po 2 pasy ruchu. - Ustala się w prowadzenie wydzielonych dróg rowerowych lub pasów rowerowych na

	<p>jezdni w poziomie terenu, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5. - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane. - Osie kompozycyjne i widokowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Wyznacza się granice stref ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 4. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8. - Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

§21. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **ulic lokalnych** (KDL):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu ul. Perkuna – terenu **4KDL**:

Symbol na rysunku planu	4KDL
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 8. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	ul. Perkuna
Klasa ulicy	droga lokalna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - od 18 do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%. - Zieleń przyuliczna – szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu. - Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu. - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane. - Osie kompozycyjne i widokowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8. - Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

§22. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **ulic dojazdowych** (KDD):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu ulicy łączącej ul. Perkuna z ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego przy CH Promenada – terenu **7KDD**:

Symbol na rysunku planu	7KDD
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 8. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	-
Klasa ulicy	droga dojazdowa

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - 7 m (do granicy planu), zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew w szerszym, południowym odcinku ulicy. - Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu. - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Wyznacza się granice stref ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu i § 9 ust. 4. - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8. - Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

§23. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów ciągów pieszych (KD-P):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania projektowanej alei pieszej położonej pomiędzy kwartałami B4 i B6 – terenu **1KD-P**:

Symbol na rysunku planu	1KD-P
Przeznaczenie terenu	Tereny ciągów pieszych, zgodnie z § 4 ust. 9. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publiczny ciąg pieszy.
Nazwa ulicy	projektowana
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> - Szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%. - Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. - Ustala się zagospodarowanie ulicy w sposób uniemożliwiający wjazd (nie dotyczy to dojazdu dla służb publicznych i rowerzystów), nie dopuszcza się wydzielania jezdni. - Ustala się zagospodarowanie ulicy w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego. - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - Zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8. - Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10.
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, oświetlenia i gospodarowania odpadami zgodnie z § 15.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

Rozdział 17

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§24. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 20%.

Rozdział 18

Ustalenia końcowe

§25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m. st. Warszawy.

§26. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący(-a) Rady m.st. Warszawy