

312

UCHWAŁA Nr XIX/393/2008

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 18 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) w związku z uchwałą Nr XXVIII/696/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Północ w Elblągu, stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasta Elbląg przyjętym uchwałą Nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r. - uchwala się, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu, którego granice wyznaczają: od północy - ul. Teatralna (włącznie), od wschodu - zabudowa przy ul. Kosynierów Gdyńskich (włącznie) i odcinek ul. Romualda Traugutta, od południa - ul. Generała Grota Roweckiego (włącznie) i Aleja Armii Krajowej (włącznie), od zachodu odcinki ulic: Stoczniowej (włącznie), Królewieckiej i Robotniczej.

1) Granice planu, o których mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy szczególne odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 2. 1. Cele do osiągnięcia poprzez regulacje planistyczne zawarte w niniejszej uchwale:

- 1) społeczne: przywrócenie rangi śródmieścia w kategoriach socjalno-społecznych - stworzenie atrakcyjnych miejsc spędzania czasu: edukacja, kultura, rozrywka, sport, wypoczynek; zogniskowanie życia mieszkańców i przyjezdnych;
- 2) urbanistyczne: kompleksowa integracja rozwiązań, kreująca przestrzeń publiczną, będącą wizytówką i znakiem rozpoznawczym Elbląga;
- 3) architektoniczne: ochrona, zachowanie, rewitalizacja cennej zabudowy śródmieścia Elbląga, wskazanie potencjału inwestycyjnego, gdzie i w jakiej skali można budować, zagęszczenie tkanki urbanistycznej zabudową o odpowiedniej skali i jakości;
- 4) funkcjonalne: stworzenie warunków dla ekonomicznego i zgodnego z interesem publicznym wykorzystania istniejących rezerw terenowych; stworzenie warunków dla poprawy standardów użytkowych obiektów historycznych oraz układów urbanistycznych przy zachowaniu ich wysokich wartości kulturowych; koncentracja, powiązanie i zróżnicowanie funkcji; wzmocnienie znaczenia zieleni w śródmieściu;
- 5) komunikacyjne: realizacja fragmentu Zintegrowanego Systemu Transportu Publicznego; wskazanie miejsc parkingowych (parkingi w ramach inwestycji komercyjnych i publicznych).

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1, tj. rysunek planu w skali 1:1000.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowo - cyfrowe przyporządkowane poszczególnym terenom planu;
- 4) ustalona linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) obiekt chroniony, należący do strefy ochrony konserwatorskiej „B” lub objęty ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne;
- 8) granica konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej;

- 9) strefa lokalizacji parkingu podziemnego;
- 10) zjazd publiczny;
- 11) ciąg pieszy poza terenami komunikacji;
- 12) orientacyjny przebieg pieszego pasażu handlowego;
- 13) ciąg pieszy w podcieniu zabudowy;
- 14) lokalizacja szczególnie wyeksponowana;
- 15) oś kompozycyjna;
- 16) strefa ekspozycji widokowej;
- 17) zgrupowanie starodrzewu podlegające ochronie;
- 18) granica strefy ochronnej pomnika przyrody;
- 19) cenne okazy drzew podlegające ochronie;
- 20) lokalizacja nasadzeń szpaleru drzew;
- 21) zieleń izolacyjna.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są informacjami:

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) obiekt i granica terenu wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) drzewo stanowiące pomnik przyrody;
- 4) pomniki pamięci, rzeźby i artystyczne formy przestrzenne;
- 5) proponowana lokalizacja wjazdu.

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo - cyfrowymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1, poprowadzono po funkcjonujących liniach podziałów geodezyjnych lub należy wyznaczyć je geodezyjnie w projektach podziału gruntów, zgodnie z rysunkiem i zapisami planu.

§ 5. W planie określa się:

1. Przeznaczenie terenów w sposób następujący:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8;
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami UMW1, UMW2, UMW3, UMW4, UMW5, UMW6, UMW7;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MWU1 i MWU2;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MWu1, MWu2, MWu3, MWu4, MWu5, MWu6, MWu7, MWu8, MWu9 i MWu10;

5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

6) tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2 i ZP3;

7) tereny komunikacji publicznej i obsługi komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD oraz teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 30KP;

8) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami ITE1, ITE2, ITE3 i ITE4.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały oraz w § 7 niniejszej uchwały, ustalającym zestaw generalnych zasad do uwzględnienia przy projektowaniu architektury w obszarze planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały i pośrednio w § 7 niniejszej uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały i pośrednio w § 7 niniejszej uchwały.

6. Wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.

7. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów komunikacji, zawarte w przepisach szczegółowych uchwały i § 9 niniejszej uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz zasady funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 8 uchwały.

10. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości określonej dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 6. W planie nie określa się:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo

powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze planu.

2. Zasad i warunków scalania nieruchomości.

3. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. 1. Ustala się następujący zestaw generalnych zasad kształtowania zabudowy przebiegowej na obszarze planu:

- 1) ciągi zabudowy winny składać się z segmentów (kamienic) dostępnych od ulicy poprzez jedną klatkę schodową oraz nawiązywać swoimi proporcjami (wysokość i szerokość segmentów) do charakteru i sylwety ciągów zabudowy historycznej;
- 2) poszczególne segmenty (kamienice) zabudowy winny posiadać cechy architektury śródmiejskiej i nawiązywać do dobrych przykładów kamienicy elbląskiej umożliwiając poprzez zróżnicowanie detalu i dobór materiałów odrębną ich percepcję od strony przestrzeni publicznej;
- 3) kamienice realizowane w formie plomb urbanistycznych bądź rozbudowy i modernizacji istniejących kamienic winny posiadać wysokie walory architektoniczno-kompozycyjne wyrażające się:
 - a) prawidłowymi proporcjami bryły podziałów elewacji, kształtu dachu, rozmieszczeniem i kształtem otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zastosowaniem szlachetnych materiałów elewacyjnych (szczególnie dotyczy to dolnych kondygnacji elewacji frontowej),
 - c) zastosowaniem indywidualnego w formie detalu architektonicznego-eksponującego podziały elewacji, zwieńczenie budynku, wejście, wybrane narożniki w tym akcenty architektoniczne;
- 4) wejścia do budynków od strony przestrzeni publicznej projektować na poziomie chodnika;
- 5) wyklucza się od strony przestrzeni publicznej lokalizacji zewnętrznych wiatrolapów, ganków, schodów itp. form wychodzących poza lico budynku;
- 6) w budynkach usługowo-mieszkalnych należy kompozycyjnie wyróżniać parter, poprzez takie elementy jak: wysokość, bogatszy detal architektoniczny, kształt otworów okiennych (witryn) i wejściowych;
- 7) w budynkach o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy kompozycyjnie wyróżniać pierwsze piętro lub pierwsze i drugie poprzez takie elementy jak: optyczne podkreślenie wysokości, bogatszy detal architektoniczny, kształt otworów okiennych;
- 8) należy dołożyć szczególnej staranności przy projektowaniu takich elementów architektonicznych jak: balkony, loggie, werandy a szczególnie w elewacji frontowej przy zapewnieniu maksymalnej izolacji między przestrzenią prywatną i przestrzenią publiczną;
- 9) należy kompozycyjnie podkreślać narożniki zabudowy poprzez stosowne kształtowanie bryły budynku, a w

przypadku lokalizacji na zamknięciu osi widokowej podkreślenie poprzez odpowiednie zwieńczenie budynku bądź zastosowanie akcentu o większej wysokości;

10) dachy spadziste wspierać na gzymsie wieńczącym ściany budynku, wyklucza się formę okapu;

11) wyklucza się stosowanie takich materiałów jak: blachodachówka, papdachówka, siding z paneli z tworzyw sztucznych i podobnych materiałów, imitujących materiały oryginalne.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy generalnie prowadzić w liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych, a w przypadku braku takich możliwości wzdłuż granic nieruchomości;
- 2) adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej należy realizować z zastosowaniem nowych technologii i form usprawniających przesył, zgodnie z pkt 1);
- 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej, m.in. stacje transformatorowe, należy lokalizować na wydzielonych działkach, na zasadach określonych w przepisach szczególnych lub jako wbudowane w nowoprojektowaną zabudowę, przestrzegając zasady nie sytuowania ich w miejscach wyeksponowanych w przestrzeni urbanistycznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, sieci telekomunikacji oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz wywóz odpadów stałych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto;
- 5) preferowane jest zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie dopuszcza się stosowanie urządzeń grzewczych niepowodujących przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) wyklucza się w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, ogrzewania pomieszczeń, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, wywozu odpadów stałych - stosowania rozwiązań tymczasowych i przejściowych, niezgodnych z ustaleniami §8 niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi.

2. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze planu, z uwzględnieniem ustaleń § 8 niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Ustala się następujące standardy parkowania na obszarze planu, wynikające z istniejących uwarunkowań, planowanej intensywności zabudowy, historycznego układu urbanistycznego (nie dostosowanego do obecnych potrzeb obsługi komunikacyjnej), tj. czynników ograniczających możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb garażowo-parkingowych:

1) przy założeniu, że zostaną w pełni zrealizowane wszystkie wskazane w planie parkingi podziemne, wielokondygnacyjne i naziemne, uwzględniając szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów planu, należy przyjąć, że wyjściowy standard - 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego - musi być spełniony:

- a) dla nowopowstającej zabudowy w 80 %;
- b) dla zabudowy istniejącej w 60 %.

2. Ustala się, że brakujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, zwłaszcza w zakresie obsługi usług, a dla funkcji mieszkaniowej także na ogólnodostępnych parkingach poza granicami planu.

§ 10. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Północ w Elblągu;
- 2) uchwale - oznacza to niniejszą uchwałę Rady Miasta Elbląga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Północ w Elblągu;
- 3) obszarze planu - oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu, z wykluczeniem terenu zamkniętego;
- 4) przepisach szczególnych - oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) rysunku planu - oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 6) ustalonej linii zabudowy - oznacza to linię, na której mają być sytuowane frontowe ściany budynków wraz z balkonami, w przyziemiu żaden element budynku nie może wychodzić poza jego lico a wejścia od strony przestrzeni publicznych należy sytuować bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki;
- 8) terenie zabudowanym - oznacza to teren zabudowany trwałymi obiektami kubaturowymi, bez boksów garażowych i komórek gospodarczych;
- 9) terenie biologicznie czynnym - oznacza to nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię, pokrytą trwale związaną z gruntem roślinnością oraz zdolne do samooczyszczenia się wody;
- 10) nieuciążliwych usługach - oznacza to działalność usługową, która nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych, ani pogorszenia warunków

życia mieszkańców i przestrzeni urbanistyczno-architektonicznej;

- 11) lokalizacji szczególnie wyeksponowana - oznacza to miejsce, w którym powinna się znaleźć architektura i zagospodarowanie o najwyższych walorach, wyróżniające tę przestrzeń w całym układzie urbanistycznym, w miejscu tym dopuszcza się odstępstwo od ustalonej linii zabudowy, wynikające z oryginalnego kształtowania bryły budynku i lica elewacji od strony przestrzeni publicznej;
- 12) strefie ekspozycji widokowej - oznacza to przestrzeń wymagającą kompozycji architektoniczno-urbanistycznej, zapewniającej wgląd widokowy, eksponujący fasadę zabytkowego budynku sądu;
- 13) zjeździe publicznym - oznacza to przejazd umożliwiający dostępność komunikacyjną do zapleczy zabudowy lub wnętrza kwartałów dla wszystkich użytkowników oraz zapewniający ochronę przeciwpożarową bez ograniczeń technicznych i własnościowych;
- 14) gabinet - oznacza to pomieszczenie do pracy umysłowej lub specjalnej pracy zawodowej, (np. lekarskiej, prawniczej, kosmetycznej, itp.) i nieuciążliwej dla sąsiedztwa;
- 15) przestrzeni publicznej - oznacza to tereny komunikacji: ulice, chodniki, ciągi piesze i place ogólnodostępne oraz tereny zieleni publicznej.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11. Powierzchnia terenu: 13588,5 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U1.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: edukacji, nauki i kultury, administracji, opieki zdrowotnej i funkcji pokrewnych im towarzyszącym. Wnętrze kompleksu zabudowy przeznaczone w większości na zieleni ogrodowo-parkową.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz parkingów naziemnych i podziemnych;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytków: budynku mieszkalnego przy ul. Stoczniowej wraz z przylegającym budynkiem mieszkalnym - oficyną, otaczającym ogrodem i ceglanym murem ogrodzenia w granicach działek nr 24/1, 24/2 i 25/1 - patrz rysunek planu, wpisanych do rejestru zabytków o nr A-321/94 z dnia 17.02.1994 r., zmiana z

dnia 22.09.2003 r., obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

1) przeznaczenie zabudowy i działek pod funkcje określone w ust. 1, 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z ust. 9.

6. W odniesieniu do zabytkowego budynku przy ul. Pocztowej, wpisanego do rejestru zabytków o nr 163/90 z dnia 18.07.1990 r., który znalazł się częściowo w liniach rozgraniczających modernizowanej ul. Pocztowej - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

1) obiekt należy przenieść w inne miejsce w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim.

7. W odniesieniu do kompleksu budynków należących do Zespołu Szkół Ogólnokształcących przy ul. Pocztowej 2, wraz z działką nr 23 - patrz rysunek planu, wpisanych do rejestru zabytków o nr A-4450, nr decyzji 6/07 z dnia 23.01.2007 r., obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

1) przeznaczenie zabudowy i działki pod funkcje określone w ust. 1, 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z ust. 9.

8. Na całym terenie U1 ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

9. Zasady zagospodarowania terenu U1:

1) wewnątrz kompleksu zabudowy z otwarciem na kompleks terenów zielonych o charakterze ogrodowo-parkowym i rekreacyjnym od strony południowo-zachodniej zagospodarowywać kompleksowo, w formie dziedzińców, skwerów, w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni skupiającej użytkowników usług;

2) we wnętrzu kompleksu zabudowy lokalizować parkingi naziemne i podziemne z maksymalnym zachowaniem istniejącej zieleni;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

4) wewnątrz kompleksu zabudowy zapewnić służebność przejazdu od ul. Stoczniowej dla zabudowy pozbawionej możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulic Pocztowej i Królewieckiej;

5) na części terenu występuje grupa starodrzewu objętego ochroną - patrz rysunek planu;

6) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie zagrażające prawidłowej vegetacji drzewa - pomnika przyrody w strefie ochrony pomnika przyrody - zgodnie z rysunkiem planu;

7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 30 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 25 %.

10. Zasady kształtowania zabudowy terenu U1:

1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się lokalizację wyeksponowaną kompozycyjnie, wymagającą szczególnego podkreślenia architektonicznego w układzie urbanistycznym - patrz rysunek planu i § 10 pkt 11);

3) wysokość nowej zabudowy - 4 kondygnacje z dopuszczeniem 5 niepełnej kondygnacji wieńczącej.

11. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U1 w wysokości 30 %.

§ 12. Powierzchnia terenu: 11271,7 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie edukacji i funkcji pokrewnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) sport i rekreacja;

2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U2:

1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i dużym udziałem zieleni urządzonej, przede wszystkim chroniąc starodrzew;

2) na części terenu występuje grupa starodrzewu objętego ochroną - patrz rysunek planu;

- 3) należy zadbać o prawidłową ekspozycję rzeźby Kazimierza Jagiellończyka, której obecną lokalizację wskazano w rysunku planu;
- 4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 5) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 6) nowy obiekt należy lokalizować na osi kompozycyjnej wskazanej w rysunku planu;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu od strony ulicy Zacisze - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 20 %;
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 35 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U2:

- 1) ustalona linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektu chronionego, należącego do strefy ochrony konserwatorskiej „B” i chronionego ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, formę i pokrycie dachu, rodzaj użytkowania, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 9 m do 15 m.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U2 w wysokości 30 %.

§ 13. Powierzchnia terenu: 4250,5 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U3.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie edukacji, kultury, ochrony zdrowia oraz innych usług o charakterze użyteczności publicznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) place zabaw i zieleń urządzona związana z rekreacją;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U3:

- 1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i dużym udziałem zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 3) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:

- a) akcentować w sposób jednoznaczny granice z terenami o innym przeznaczeniu, a zwłaszcza z pasem ulicznym,

- b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie,

- c) zorganizować zieleń niską, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw;

- 4) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;

- 5) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej przebiegającej wewnątrz terenu MWu5-lokalizacja zjazdu zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 10 %;

- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 60 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U3:

- 1) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy pod następującymi warunkami:

- a) ma się ona zawierać w obrysie obecnej zabudowy,

- b) wysokość - 2 kondygnacje lub w przypadku dachu spadzistego 3 kondygnacje w tym liczone poddasze użytkowe,

- c) w przypadku dachu spadzistego należy zastosować pokrycie dachówką ceramiczną,

- d) charakter zabudowy ma odpowiadać kameralnemu obiektowi użyteczności publicznej,
- e) w podziemiu nowej zabudowy na leży lokalizować parking.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zakazuje się dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych na działki budowlane.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U3 w wysokości 30 %.

§ 14. Powierzchnia terenu: 2642,8 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U4.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą funkcji podstawowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) funkcje usługowe i mieszkalne, związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 2) zieleni urządzona;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U4:

- 1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i dużym udziałem zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 3) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:
 - a) akcentować kompozycją zieleni oś widokową na główną fasadę kościoła od ul. Kosynierów Gdyńskich oraz w sposób jednoznaczny granice z terenami o innym przeznaczeniu;
 - b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie,
 - c) zorganizować zieleni niską i wyposażać w małą architekturę;
- 4) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;
- 5) dla funkcji mieszkaniowej ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi,

6) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodne z obecnym stanem tj.:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 29 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 40 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U4:

1) wobec obiektu objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, dążyć do przywrócenia oryginalnych ceglanych elewacji, utrzymać istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez gzymsy, obramienia okienne i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachu, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zakazuje się dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych na działki budowlane.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U4 w wysokości 30 %.

§ 15. Powierzchnia terenu: 3114,7 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U5.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie edukacji, kultury, ochrony zdrowia oraz innych usług o charakterze użyteczności publicznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) place zabaw i zieleni urządzona związana z rekreacją;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U5:

- 1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i dużym udziałem zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

3) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:

- a) akcentować w sposób jednoznaczny granice z terenami o innym przeznaczeniu, a zwłaszcza z pasem ulicznym i zapleczem,
- b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie,
- c) zorganizować zieleń niską, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw;

4) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;

5) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodne z obecnym stanem tj.:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 7 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 80 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U5:

1) wobec obiektu objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez gzymsy, obramienia okienne i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachu, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zakazuje się dokonywania nowych wydzieleń geodezyjnych na działki budowlane.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U5 w wysokości 30 %.

§ 16. Powierzchnia terenu: 2298,4 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U6.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie edukacji, kultury, ochrony zdrowia oraz innych usług o charakterze użyteczności publicznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) place zabaw i zieleń urządzona związana z rekreacją;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U6:

1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i dużym udziałem zieleni urządzonej;

2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

3) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:

a) akcentować w sposób jednoznaczny granice z terenami o innym przeznaczeniu, a zwłaszcza z pasem ulicznym i zapleczem,

b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie a szczególnie cenne okazy drzew wskazane w rysunku planu,

c) zorganizować zieleń niską, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw;

4) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;

5) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodne z obecnym stanem tj.:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 13 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 70 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U6:

1) wobec obiektu objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, bezwzględnie zachować elewację ceglaną, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez gzymsy, obramienia okienne i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachu, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zakazuje się dokonywania nowych wydzieleń geodezyjnych na działki budowlane.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U6 w wysokości 30 %.

§ 17. Powierzchnia terenu: 9742,1 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U7.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: administracji i funkcji pokrewnych im towarzyszącym. Plac wewnętrzny przeznaczony na zagospodarowanie charakterze przestrzeni publicznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dojazdów, ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz parkingu podziemnego;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowego budynku dawnego gimnazjum, obecnej siedziby Urzędu Miejskiego przy ul. Łączności 1, wpisanego do rejestru zabytków o nr 147/90 z dnia 23.05.1990 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

1) obiekt przeznaczony pod funkcji usługowe, o charakterze określonym w ust. 2.

6. Zasady zagospodarowania terenu U7:

1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wewnątrz kwartału zagospodarowywać kompleksowo, w formie dziedzińców, skwerów, w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni skupiającej użytkowników usług;

3) we wnętrzu kwartału lokalizować parkingi naziemne i podziemne dbając o zachowanie i wprowadzanie zieleni urządzonej;

4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

5) główna obsługa komunikacyjna od ulicy Kosynierów Gdyńskich - zgodnie z rysunkiem planu;

6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 33 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 5 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu U7:

1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość nowej zabudowy - od 3 do 5 kondygnacji;

3) ustala się dachy spadziste, o spadku ok. 45° (tj. możliwość odchylenia do 5°) i pokryte dachówką ceramiczną;

4) w podziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U7 w wysokości 30 %.

§ 18. Powierzchnia terenu: 10042,2 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U8.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa usługowa w zakresie edukacji i kultury, o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym oraz administracji, biur, sal konferencyjnych i funkcji im towarzyszącym.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) sport i rekreacja;

2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz parkingów podziemnych i naziemnych, stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu U8:

1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem tj. urządzić boisko szkolne i miejsca rekreacji, skupiające użytkowników usług wśród zieleni urządzonej;

2) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd publiczny od ulicy Kosynierów Gdyńskich - zgodnie z rysunkiem planu;

3) parkingi podziemne należy lokalizować w skarpach, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu;

4) należy stosownie zagospodarować strefę ekspozycji widokowej na zabytkowy budynek sądu - zgodnie z rysunkiem planu i § 10 pkt 12);

5) nowe zagospodarowanie i zabudowa muszą być zintegrowane przestrzennie i funkcjonalnie z istniejącym zagospodarowaniem i zabudową;

- 6) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz pojedynczych, parterowych obiektów handlowych i usługowych;
- 7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu powinny odpowiadać wskazaniom wynikającym z przepisów szczególnych i wynikać z kompleksowej architektoniczno-urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu..

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu U8:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektu chronionego, należącego do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek, ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejące elewacje ceglane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe, kształt otworów okiennych i wejściowych oraz oryginalne podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 3 do 5 kondygnacji, przy czym dla obiektów dobudowywanych ustala się, że wysokość nowej zabudowy nie może być niższa od najwyższej krawędzi ściany szczytowej budynku sąsiedniego;
- 4) nie ustala się kształtu dachów, natomiast przy dachach spadzistych należy pokrywać je dachówką ceramiczną;
- 5) w podziemiu nowej zabudowy oraz pod placem szkolnym należy zlokalizować parkingi;
- 6) nowa zabudowa powinna swą formą i gabarytami wkomponowywać się w istniejący budynek szkoły muzycznej i zabudowę sąsiednią;
- 7) wobec zabudowy istniejącej należy dążyć do poprawy warunków technicznych i estetyzacji w zakresie kolorystyki i detalu architektonicznego.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu U8 w wysokości 30 %.

§ 19. Powierzchnia terenu: 7132,7 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW1.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrowe, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: administracji, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów, handlu detalicznego i mieszkań o wysokim standardzie oraz placu organizującego przestrzeń, integrującą użytkowników usług i mieszkańców.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parking podziemny i/lub wielokondygnacyjny.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej willi A. Neufelda przy ul. Zacisze 2/3, wpisanej do rejestru zabytków o nr 25/78 z dnia 4.01.1978 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

- 1) obiekt przeznaczony pod funkcji usługowe, o charakterze określonym w ust. 2.

6. Na całym terenie UMW1 ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć na tym terenie zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Zasady zagospodarowania terenu UMW1:

- 1) pierzejowy charakter zabudowy z przejściem pieszym od ulicy Pocztowej do ulicy Pestalozziego - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wewnątrz kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców;
- 3) przy modernizacji posadzki wewnątrz kwartału wykorzystać istniejącą kostkę brukową;
- 4) we wnętrzu kwartału lokalizować wyłącznie parkingi podziemne;
- 5) zakazuje się lokalizowania parkingów naziemnych otwartych i budowy garaży wolnostojących;
- 6) obsługa komunikacyjna kwartału od ulic: Zacisze i Pestalozziego - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 53 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 5 %.

8. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW1:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie zabudowy, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, ceglana elewację wraz z jej istniejącą artykulacją, ukształtowaną przez gzymsy, pilastry i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachów, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej, należy dążyć do przywrócenia oryginalnych elewacji ceglanych;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 4 do 5 kondygnacji;
- 4) nie ustala się geometrii dachów, jednak przy dachach spadzistych należy stosować dachówkę ceramiczną;
- 5) w przyziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi.

9. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu UMW1 w wysokości 30 %.

§ 20. Powierzchnia terenu: 16315,2 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW2.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: administracji, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów, handlu detalicznego i mieszkań o wysokim standardzie oraz placu organizującego przestrzeń, integrującą użytkowników usług i mieszkańców.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parking podziemny i/lub wielokondygnacyjny.
- 3) dopuszcza się drobne funkcje usługowo-produkcyjne o charakterze nieuciążliwym w stosunku do funkcji mieszkaniowej co oznacza, że wszelkie uciążliwości będą zamknięte w kubaturze obiektu usługowo-produkcyjnego.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej fabryki cygar zlokalizowanej przy narożniku ulic Królewiecka - Odzieżowa, wpisanej do rejestru zabytków o nr 232/92 z dnia 12.10.1992 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy szczególne i następujące ustalenia:

- 1) obiekt należy przeznaczyć pod funkcje określone w ust. 2.

6. Zasady zagospodarowania terenu UMW2:

- 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wewnątrz kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców;
- 3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz obiektów handlowo-usługowych poza pierzejami zabudowy;
- 4) we wnętrzu kwartału lokalizować wyłącznie parkingi podziemne;
- 5) należy zapewnić dojazd do wszystkich budynków od wnętrza kwartału;
- 6) obsługa komunikacyjna kwartału głównie od ulic: Osińskiego i Królewieckiej;
- 7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 8) należy nasadzić szpaler drzew - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 60 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 5 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW2:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość nowej zabudowy - od 3 do 5 kondygnacji;
- 3) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;
- 4) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parkingi.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10.- ustala się dla terenu UMW2 w wysokości 30 %.

§ 21. Powierzchnia terenu: 2725,8 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW3.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: administracji, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów oraz mieszkań a także skwerów organizujących przestrzeń, integrującą użytkowników usług i mieszkańców.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) ciągi piesze i miejsca postojowe;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do obiektu objętego ochroną ze względu na walory urbanistyczno-architektoniczne, który znalazł się w przeważającej części w liniach rozgraniczających ulicy 03KDG 2/2+T, należy przed jego rozbiórką wykonać konserwatorską dokumentację ewidencyjną, zgodnie z przepisami szczególnymi - patrz rysunek planu;

6. Zasady zagospodarowania terenu UMW3:

1) ustala się, że zabudowa ma mieć charakter wolnostojących budynków typu willowego- zgodnie z rysunkiem planu;

2) otoczenie budynków należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców, z dużą ilością zieleni urządzonej i wyposażoną w małą architekturę;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

4) obsługa komunikacyjna zabudowy od ulic Ratuszowej;

5) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 25 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 25 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW3:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) nowa zabudowa powinna zachować willowy charakter zabudowy sąsiedniej;

3) maksymalna wysokość nowej zabudowy - 3 kondygnacje w tym liczone poddasze użytkowe;

4) ustala się dachy spadziste, o spadku ok. 45° (tj. możliwość odchylenia do 5°) i pokryte dachówką ceramiczną;

5) w podziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parking;

6) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B”- patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę dachów i ich pokrycie dachówką ceramiczną, tradycyjne materiały budowlane, istniejące artykulacje elewacji, ukształtowane przez detal architektoniczny, gzymsy, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu UMW3 w wysokości 30 %.

§ 22. Powierzchnia terenu: 6773 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW4.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym między innymi w zakresie: administracji, bankowości, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów i innym w zakresie użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;

2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, miejsc postojowych i podziemnych parkingów;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej willi wraz z działką przy ul. Zacisze 16, wpisanych do rejestru zabytków o nr 262/93 z dnia 16.04.1993 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

- 1) obiekt przeznaczony pod funkcji usługowe, o charakterze określonym w ust. 2.

6. W odniesieniu do zabytkowego budynku przy ul. Zacisze 18, wpisanego do rejestru zabytków o nr 121/89 z dnia 24.07.1989 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:

- 1) obiekt przeznaczony pod funkcji usługowe, o charakterze określonym w ust. 2.

7. Zasady zagospodarowania terenu UMW4:

- 1) należy utrzymać i kontynuować pierzejowy charakter zabudowy w zachodniej części terenu i zachować wolnostojący we wschodniej części - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dziedzicze, zaplecza i otoczenia budynków należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców;
- 3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących boksów garażowych;
- 4) zakazuje się budowy pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;
- 5) wskazuje się strefę lokalizacji parkingu podziemnego, przekrytego na wysokości pasa ulicznego warstwą gleby i zielenią;
- 6) obsługa komunikacyjna kwartału od ulic: Zacisze i Winnej - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 33 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 20 %.

9. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW4:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wobec obiektu chronionego, należącego do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, elewację wraz z jej istniejącą artykulacją, ukształtowaną przez gzymsy pilastry i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachów, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej;

3) wysokość nowej zabudowy - od 3 do 5 kondygnacji;

4) ustala się dachy spadziste, geometrią nawiązujące do zabudowy sąsiedniej, pokryte dachówką ceramiczną;

5) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;

6) w przyziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi.

9. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu UMW4 w wysokości 30 %.

§ 23. Powierzchnia terenu: 2968,2 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW5.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, bankowości, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów i innym w zakresie użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielokondygnacyjnych parkingów podziemnych i/lub naziemnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, miejsc postojowych i podziemnych hal parkingowych;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Zasady zagospodarowania terenu UMW5:

- 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dziedzicze, zaplecza i otoczenia budynków należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców;

- 3) zaleca się lokalizację, w przyziemnych kondygnacjach zabudowy, dwu pieszych pasaży handlowych - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) należy nasadzić szpaler drzew - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;
- 6) obsługa komunikacyjna kwartału od ulicy Królewieckiej;
- 7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 84 %;
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 5 %.

5. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW5:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, elewację wraz z jej istniejącą artykulacją, ukształtowaną przez gzymsy, pilastry i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachów, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej;
- 3) ustala się dwie lokalizacje wyeksponowane kompozycyjnie, wymagające szczególnego podkreślenia architektonicznego w układzie urbanistycznym - patrz rysunek planu i § 10 pkt 11;
- 4) minimalna wysokość nowej zabudowy - 5 kondygnacji;
- 5) nie ustala się kształtu dachów, jednak dachy spadziste należy pokrywać dachówką ceramiczną;
- 6) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;
- 7) w podziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi.

6. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

7. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu UMW5 w wysokości 30 %.

§ 24. Powierzchnia terenu: 4618,6 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW6.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, administracji, bankowości, biur, gabinetów, hotelarstwa i innych związanych z użytecznością publiczną oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielokondygnacyjnych parkingów podziemnych i/lub naziemnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych hal parkingowych;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu UMW6:

- 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zaplecze pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo, zapewniając dostęp do zaplecza zabudowy oraz wjazdy do podziemnych hal parkingowych;
- 3) na części terenu występuje grupa starodrzewu objętego ochroną - patrz rysunek planu;
- 4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zacisze i ulicy Królewieckiej;
- 6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 64 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 5 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW6:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się lokalizację wyeksponowaną kompozycyjnie, wymagającą szczególnego podkreślenia architektonicznego w układzie urbanistycznym - patrz rysunek planu i § 10 pkt 11;

- 3) minimalna wysokość nowej zabudowy - 5 kondygnacji;
- 4) nie ustala się kształtu dachów, jednak dachy spadziste należy pokrywać dachówką ceramiczną;
- 5) w podziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu UMW6 w wysokości 30 %.

§ 25. Powierzchnia terenu: 3095,9 m².

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMW7.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, administracji, bankowości, biur, gabinetów, hotelarstwa i innych związanych z użytecznością publiczną oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielokondygnacyjnych parkingów podziemnych i/lub naziemnych..

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych parkingów i naziemnych miejsc parkingowych;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu UMW7:

- 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się lokalizację ciągu pieszego w podcieniu zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zaplecze pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo, zapewniając dostęp do zaplecza zabudowy oraz wjazdy do podziemnych parkingów;
- 4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Winnej;
- 6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 72 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 5 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu UMW7:

- 1) ustalone linie zabudowy wyznaczają lico drugiej kondygnacji - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lico pierwszej kondygnacji należy cofnąć w stosunku do ustalonej linii zabudowy, w celu lokalizacji ciągu pieszego w podcieniu - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się lokalizację wyeksponowaną kompozycyjnie, wymagającą szczególnego podkreślenia architektonicznego w układzie urbanistycznym - patrz rysunek planu i § 10 pkt 11;
- 4) minimalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji;
- 5) nie ustala się kształtu dachów, jednak dachy spadziste należy pokrywać dachówką ceramiczną lub innymi materiałami z wykluczeniem imitujących tradycyjne pokrycia dachowe;
- 6) w podziemiu nowej zabudowy lokalizować parkingi;

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu UMW7 w wysokości 30 %.

§ 26. Powierzchnia terenu: 8226,2 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU1.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz nieuciążliwe usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: administracji, bankowości, biur, gabinetów, kultury, rozrywki, gastronomii i handlu detalicznego.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) zieleni wewnątrz kwartału, towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych i miejsc postojowych;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Na całym terenie MWU1 ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć na tym terenie zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Zasady zagospodarowania terenu MWU1:

- 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy;
- 2) zaplecza pierzei, tworzące wnętrze kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z możliwie dużą ilością zieleni urządzonej dla mieszkańców;
- 3) we wnętrzu kwartału lokalizować parkingi podziemne i/lub otwarte lub zadaszone zgrupowania miejsc postojowych;
- 4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejącego zespołu garażowego;
- 5) zakazuje się budowy pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;
- 6) obsługa komunikacyjna kwartału od ulicy Osińskiego;
- 7) należy zapewnić dojazd do wszystkich budynków od wnętrza kwartału;
- 8) należy nasadzić szpaler drzew - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 10) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 50 %;
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWU1:

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;

b) obejmuje się również ochroną dekoracyjnie kute ogrodzenie od strony ulicy działki przy ul. Robotniczej 26,

3) wysokość nowej zabudowy - od 3 do 5 kondygnacji, przy czym dla obiektów dobudowywanych ustala się, że wysokość nowej zabudowy nie może być niższa od najwyższej krawędzi ściany szczytowej budynku sąsiedniego;

4) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;

5) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parkingi.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWU1 w wysokości 30 %.

§ 27. Powierzchnia terenu: 6821,9 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU2. Oznacza to, że na terenie tym można realizować: budynki mieszkalne, budynki usługowe, mieszkalno-usługowe.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz nieuciążliwe usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym w zakresie: administracji, bankowości, biur, gabinetów i handlu detalicznego.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:

- 1) zieleni wewnątrz kwartału, towarzysząca zabudowie;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych, miejsc postojowych oraz parkingi podziemnego;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWU2:

- 1) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy;
- 2) zaplecza pierzei, tworzące wnętrze kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej dla mieszkańców;
- 3) we wnętrzu kwartału należy lokalizować parking podziemny - zgodnie z rysunkiem planu i/lub otwarte lub zadaszone zgrupowania miejsc postojowych;

- 4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz parterowych obiektów handlowo-usługowych poza pierzejami;
- 5) obsługa komunikacyjna kwartału od ulicy Zielonej;
- 6) należy zapewnić dostęp do wszystkich budynków od wnętrza kwartału;
- 7) nakazuje się zachowanie istniejących ciągów pieszych - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 9) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodne z obecnym stanem tj.:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 40 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWU2:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, loggie, werandy, oryginalną formę dachów i ich pokrycie dachówką ceramiczną, tradycyjne materiały budowlane, istniejące artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej.
- 3) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWU2 w wysokości 30 %.

§ 28. Powierzchnia terenu: 2922,8 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu1.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Na całym terenie MWu1 ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć na tym terenie zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Zasady zagospodarowania terenu MWu1:

- 1) zachowuje się pierzejowy charakter zabudowy od ulicy Królewieckiej;
- 2) zaplecze pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zkomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej dla mieszkańców;
- 3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących oraz pojedynczych parterowych obiektów handlowo-usługowych;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zacisze;
- 5) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 50 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu1:

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji oraz detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) ustala się lokalizację wyeksponowaną kompozycyjnie, wymagającą szczególnego podkreślenia architektonicznego w układzie urbanistycznym - patrz rysunek planu i § 10 pkt 11;

- 4) minimalna wysokość nowej zabudowy nie może być niższa od najwyższej krawędzi ściany szczytowej budynku sąsiedniego;
- 5) nie określa się geometrii dachów, jednak przy dachach spadzistych jako pokrycie należy stosować dachówkę ceramiczną,
- 6) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu1 w wysokości 30 %.

§ 29. Powierzchnia terenu: 4279,2 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych zlokalizowanych wyłącznie w dolnych kondygnacjach zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu2.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust.3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWu2:

- 1) ustala się pierzejowy charakter zabudowy od ulicy Królewieckiej i od ulicy Zacisze;
- 2) zaplecze pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej dla mieszkańców;
- 3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejącego kompleksu garaży;
- 4) zakazuje się budowy pojedynczych parterowych obiektów usługowych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu od ulic: Warszawskiej, Kręgielnej, Zacisze;
- 6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

- 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 60 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu2:

- 1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji oraz detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 3 kondygnacji do 4 kondygnacji wyłącznie w narożnikach zabudowy, liczone łącznie z ewentualnymi poddaszami;
- 4) nie określa się geometrii dachów, jednak przy dachach spadzistych jako pokrycie należy stosować dachówkę ceramiczną,

- 5) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7,

- 6) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parkingi.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu2 w wysokości 30 %.

§ 30. Powierzchnia terenu: 5961 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu3.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. Kręgielnej 1, wpisanej do rejestru zabytków o nr 143/90 z dnia 28.12.1990 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu, ustalonych linii zabudowy i zagospodarowania zaplecza budynku.

6. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. Królewieckiej 34, wpisanej do rejestru zabytków o nr 437/95 dnia 2.03.1995 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu, ustalonych linii zabudowy i zagospodarowania zaplecza budynku.

7. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. Królewieckiej 38, wpisanej do rejestru zabytków o nr 415/95 dnia 24.01.1995 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu, ustalonych linii zabudowy i zagospodarowania zaplecza budynku.

8. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. Królewieckiej 40, wpisanej do rejestru zabytków o nr 400/94 dnia 30.09.1994 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu, ustalonych linii zabudowy i zagospodarowania zaplecza budynku.

9. Zasady zagospodarowania terenu MWu3:

- 1) zachowuje się pierzejowy charakter zabudowy z niewielkim otwarciem kwartału od ul. Zacisze;
- 2) wewnątrz kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z możliwie dużą ilością zieleni urządzonej dla jego mieszkańców;
- 3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących kompleksów boksów garażowych;
- 4) zakazuje się budowy pojedynczych parterowych obiektów usługowych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zacisze;
- 6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 50 %;

- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10 %.

10. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu3:

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 4 do 5 kondygnacji;
- 4) nie określa się geometrii dachów, jednak przy dachach spadzistych jako pokrycie należy stosować dachówkę ceramiczną;
- 5) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7,
- 6) w podziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi.

11. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

12. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu3 w wysokości 30 %.

§ 31. powierzchnia terenu: 17101 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu4.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych hal garażowych i zgrupowanych miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 2) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego, sąsiedztwa terenu zamkniętego i innych uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. Powstańców Warszawskich 9, wpisanej do rejestru zabytków o nr 547/97 z dnia 19.09.1997 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu, ustalonych linii zabudowy i zagospodarowania zaplecza budynku.

6. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. Zacisze 10, wpisanej do rejestru zabytków o nr 509/96 z dnia 21.06.1996 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu, ustalonych linii zabudowy i zagospodarowania zaplecza budynku.

7. Zasady zagospodarowania terenu MWu4:

- 1) zachowuje się i ustala pierzejowy charakter zabudowy z niewielkimi otwarciami kwartału od ulicy Powstańców Warszawskich i ul. Winnej - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wewnątrz kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo tworząc zakomponowaną przestrzeń z możliwie dużą ilością zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących kompleksów boksów garażowych oraz pojedynczych parterowych obiektów usługowych;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu od ulic: Powstańców Warszawskich i Winnej - patrz zjazdy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) należy zapewnić możliwość dojazdu do każdego budynku wewnątrz kwartału;
- 6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego - patrz rysunek planu - należy sytuować wyłącznie ciągi pieszo-jezdne lub zielen izolacyjną, wyklucza się możliwość lokalizowania obiektów stykających się z ogrodzeniem;
- 8) ustala się strefę lokalizacji parkingu podziemnego zgodnie z rysunkiem planu, nad nim na poziomie terenu należy sytuować parking naziemny do maksymalnie 45 miejsc postojowych w otoczeniu zieleni, tj. drzew sytuowanych, co kilka stanowisk oraz zieleni izolacyjnej;
- 9) wokół parkingu należy lokalizować zielen izolacyjną zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 40 %;
- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15 %.

8. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu4:

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” i objętych ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 4 do 5 kondygnacji;
- 4) nie określa się geometrii dachów, jednak przy dachach spadzistych jako pokrycie należy stosować dachówkę ceramiczną;
- 5) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;
- 6) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parking.

9. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

10. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu4 w wysokości 30 %.

§ 32. Powierzchnia terenu: 36402,6 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu5.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych parkingów, podziemnych zespołów garażowych i zgrupowanych naziemnych miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 2) zielen towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWu5:

1) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy przy ul. Królewieckiej oraz narożnikach ulic Odzieżowa-Królewiecka i Odzieżowa-Teatralna - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wnętrza osiedlowe należy zagospodarowywać kompleksowo tworząc zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej;

3) należy zachować istniejący ciąg pieszy - zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących zespołów garażowych;

5) zakazuje się budowy pojedynczych parterowych obiektów usługowych;

6) należy zapewnić możliwość dojazdu do zapleczy zabudowy pierzejowej;

7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 30 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 20 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu5:

1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się lokalizację wyeksponowaną kompozycyjnie, wymagającą szczególnego podkreślenia architektonicznego w układzie urbanistycznym- patrz rysunek planu i § 10 pkt 11;

3) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” i objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;

4) wysokość nowej zabudowy - od 4 do 5 kondygnacji;

5) nie określa się geometrii dachów, jednak przy dachach spadzistych jako pokrycie należy stosować dachówkę ceramiczną;

6) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;

7) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parkingi.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu5 w wysokości 30 %.

§ 33. Powierzchnia terenu: 2979,4 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu6.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

1) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych i parkingu podziemnego dla mieszkańców kwartału;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWu6:

1) należy utrzymać pierzejowy charakter zabudowy;

2) wnętrza kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z możliwie dużą ilością zieleni urządzonej dla jego mieszkańców;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących;

4) zakazuje się budowy pojedynczych parterowych obiektów usługowych;

5) obsługa komunikacyjna terenu poprzez publiczny zjazd bramowy od ulicy Kosynierów Gdyńskich - zgodnie z rysunkiem planu;

6) należy zapewnić dostępność komunikacyjną we wnętrzu kwartału do wszystkich budynków;

7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

8) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 40%;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu6:

1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wobec obiektów objętych ochroną ze względu na walory architektoniczno urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji oraz detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej,

3) wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji, w tym liczone poddasze użytkowe;

4) dachy spadziste, pokryte dachówką ceramiczną.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu6 w wysokości 30 %.

§ 34. Powierzchnia terenu: 11509,2 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu7.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

1) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna w zakresie naziemnych miejsc postojowych i parkingu podziemnego dla mieszkańców terenu;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWu7:

1) należy utrzymać pierzejowy charakter zabudowy;

2) zaplecza pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej dla mieszkańców;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących zespołów garażowych;

4) garażowanie należy rozwiązywać wyłącznie poprzez budowę parkingu podziemnego - orientacyjna lokalizacja wskazana w rysunku planu;

5) obsługa komunikacyjna terenu poprzez publiczne zjazdy od ulicy Kosynierów Gdyńskich - zgodnie z rysunkiem planu;

6) należy zapewnić dostępność komunikacyjną od zapleczy pierzei do wszystkich budynków;

7) należy zachować piesze przejście bramowe - zgodnie z rysunkiem planu;

8) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym oraz budowy pojedynczych parterowych obiektów handlowych;

9) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 35 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu7:

1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wobec obiektów objętych ochroną ze względu na walory architektoniczno urbanistyczne - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie zabudowy po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji oraz detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, należy dążyć do przywrócenia oryginalnych elewacji ceglanych budynku położonego na północnym krańcu ul. Kosynierów Gdyńskich;

3) w pierzei ul. Kosynierów Gdyńskich i ul. Słonecznej ustala się:

- a) wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji, w tym liczone poddasze użytkowe,
- b) dachy spadziste i pokryte dachówką ceramiczną;

4) w pierzei ul. 12 lutego ustala się:

- a) minimalną wysokość - 5 kondygnacji,
- b) nie określa się formy dachów;

5) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu7 w wysokości 30 %.

§ 35. Powierzchnia terenu: 9254,8 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu8.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych hal garażowych i zgrupowanych miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;

2) zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej willi modernistycznej wraz z ogrodem przy ul. Trybunalskiej 17, wpisanej do rejestru zabytków o nr 186/91 z dnia 12.04.1991 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z preferencją wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

6. Zasady zagospodarowania terenu MWu8:

1) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wewnątrz kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo tworząc zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej;

3) zakaz budowy garaży wolnostojących i dobudowy nowych do istniejącego zespołu boksów garażowych oraz pojedynczych parterowych obiektów usługowych;

4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu od ulicy Trybunalskiej poprzez zjazd publiczny - zgodnie z rysunkiem planu;

5) należy zapewnić możliwość dojazdu do każdego budynku wewnątrz kwartału;

6) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;

7) ustala się strefę lokalizacji parkingu podziemnego - zgodnie z rysunkiem planu, nad nim na poziomie terenu należy sytuować parking naziemny do maksymalnie 20 miejsc postojowych w otoczeniu zieleni, tj. drzew sytuowanych, co kilka stanowisk oraz zieleni izolacyjnej;

8) wokół parkingu należy lokalizować zieleń izolacyjną zgodnie z rysunkiem planu;

9) należy zachować szpaler drzew, którego lokalizację wskazuje rysunek planu;

10) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;

11) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 40 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 15 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu8:

1) ustalone linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;

3) wysokość nowej zabudowy - od 4 do 5 kondygnacji;

4) ustala się, że połacie dachów nowej zabudowy przy ul. Trybunalskiej mają mieć to samo nachylenie jak sąsiednia zabudowa istniejąca oraz mają być pokryte dachówką ceramiczną;

5) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parking.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji;

2) należy wydzielić działkę pod drogę publiczną, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej wewnątrz kwartału z ulicy Trybunalskiej zgodnie ze wskazaniem zjazdu publicznego w rysunku planu.

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu8 w wysokości 30 %.

§ 36. Powierzchnia terenu: 8092,1 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu9.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych parkingów i naziemnych zgrupowanych miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;

2) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MWu9:

1) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wewnątrz kwartału należy zagospodarowywać kompleksowo tworząc zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej;

3) zakaz budowy garaży wolnostojących i dobudowy nowych do istniejących boksów garażowych;

4) zakaz budowy pojedynczych parterowych obiektów usługowych;

5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu od ulicy Zielonej i ulicy Słonecznej poprzez zjazdy publiczne - zgodnie z rysunkiem planu;

6) należy zapewnić możliwość dojazdu do każdego budynku wewnątrz kwartału;

7) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym; ustala się strefę lokalizacji parkingu podziemnego - zgodnie z rysunkiem planu, nad nim na poziomie terenu należy sytuować parking naziemny do maksymalnie 30 miejsc postojowych w otoczeniu zieleni, tj. drzew sytuowanych, co kilka stanowisk oraz zieleni izolacyjnej;

8) wokół parkingu należy lokalizować zieleni izolacyjną zgodnie z rysunkiem planu;

9) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 41 %;

b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu9:

1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;

3) wysokość nowej zabudowy - od 4 do 5 kondygnacji w tym liczone poddasze użytkowe;

4) ustala się, że połacie dachów nowej zabudowy przy ul. Zielonej mają mieć to samo nachylenie jak sąsiednia zabudowa istniejąca oraz mają być pokryte dachówką ceramiczną;

5) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parking.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji;

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu9 w wysokości 30 %.

§ 37. Powierzchnia terenu: 12170,9 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MWu10.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami o charakterze lokalnym w zakresie: handlu detalicznego, administracji, biur i gabinetów.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz podziemnych parkingów i zgrupowanych miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 2) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. W odniesieniu do zabytkowej dawnej kamienicy czynszowej przy ul. R. Traugutta 89, wpisanej do rejestru zabytków o nr 342/94 z dnia 18.03.1994 r. - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz stosowne ustalenia niniejszego paragrafu dotyczące przeznaczenia obiektu i zagospodarowania zaplecza budynku.

6. Zasady zagospodarowania terenu MWu10:

- 1) należy zachować pierzejowy charakter zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zaplecze pierzei należy zagospodarowywać kompleksowo tworząc zakomponowaną przestrzeń z dużą ilością zieleni urządzonej;
- 3) zakaz budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących boksów garażowych;
- 4) zakaz budowy pojedynczych parterowych obiektów usługowych;
- 5) garażowanie należy rozwiązywać wyłącznie poprzez budowę podziemnych parkingów, lokalizowanych na zapleczach pierzei;
- 6) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu od ulicy Kosynierów Gdyńskich poprzez zjazdy publiczne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) należy zapewnić możliwość dojazdu do każdego budynku na zapleczu pierzei;
- 8) zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 9) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 35 %;

- b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 10 %.

7. Zasady kształtowania zabudowy terenu MWu10:

- 1) ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wobec obiektów chronionych, należących do strefy ochrony konserwatorskiej „B” - patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony: przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, oryginalną formę i pokrycie dachów, tradycyjne materiały budowlane, istniejącą artykulację elewacji, ukształtowaną przez detal architektoniczny, gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe, ornamenty i inne elementy oraz kształt otworów okiennych i wejściowych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy - od 3 do 5 kondygnacji, w tym liczone poddasze użytkowe;
- 4) nie ustala się kształtu dachów, natomiast przy dachach spadzistych należy pokrywać je dachówką ceramiczną;
- 5) zasady zabudowy pierzejowej zgodnie z § 7;
- 6) w podziemiu nowej zabudowy należy zlokalizować parkingi.

8. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji;

9. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MWu10 w wysokości 30 %.

§ 38. Powierzchnia terenu: 4695,9 m².

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie ze stanem istniejącym, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 2 to:

- 1) place zabaw i zieleni urządzona związana z rekreacją;
- 2) obsługa komunikacyjna w zakresie wewnętrznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych stosownie do potrzeb funkcji podstawowej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu MW:

- 1) teren zagospodarowywać kompleksowo, zgodnie z przeznaczeniem i dużym udziałem zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;
- 3) obsługa komunikacyjna od ulicy Winnej;
- 4) należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:
 - a) akcentować w sposób jednoznaczny granice z terenami o innym przeznaczeniu, a zwłaszcza z pasem ulicznym i zapleczem,
 - b) otoczyć ochroną istniejące zadrzewienie,
 - c) zorganizować zieleń niską, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw;
- 5) wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy, również tymczasowej;
- 6) ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodne z obecnym stanem tj.:
 - a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego - 26 %;
 - b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego - 20 %.

6. Zasady kształtowania zabudowy terenu MW:

- 1) ustala się, iż należy zachować zabudowę w obecnych gabarytach i po istniejącym obrysie budynków dążąc do poprawy warunków technicznych i estetyzacji w zakresie kolorystyki i detalu architektonicznego.

7. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zasady i warunki podziału terenu muszą logicznie odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym paragrafie uchwały i nie stanowić bariery dla ich realizacji.

8. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu MW w wysokości 30 %.

§ 39. Powierzchnia terenu: 6548,5 m².

1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to: urządzona zieleń parkowa o charakterze rekreacyjnym.

3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1 to:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie.

5. Zasady zagospodarowania terenu ZP1:

- 1) na terenie występuje grupa starodrzewu wymagająca zachowania - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- 3) dotychczasowe zagospodarowanie związane z funkcjami handlowymi należy traktować jako tymczasowe;
- 4) teren należy kompleksowo zrewitalizować poprzez zakomponowane nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzenie małej architektury;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80 %.

6. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenia pod niezbędną infrastrukturę techniczną.

7. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu ZP w wysokości 30 %.

§ 40. Powierzchnia terenu: 4733,4 m².

1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP2.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to: urządzona zieleń parkowa o charakterze dekoracyjnym, izolacyjnym i rekreacyjnym.

3. Przeznaczenie dopuszczone na terenie, o którym mowa w ust. 1 to:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie.

5. Zasady zagospodarowania terenu ZP2:

- 1) na terenie występuje grupa starodrzewu wymagająca zachowania - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się lokalizację ciągów pieszych - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) należy zadbać o prawidłową ekspozycję formy przestrzennej autorstwa Magdaleny Abakanowicz, rzeźby Achillesa i pomnika pamięci bohaterów Armii

Krajowej, których obecną lokalizację wskazano w rysunku planu;

- 4) zakazuje się wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- 5) teren należy kompleksowo zrewitalizować poprzez zakomponowane nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzenie małej architektury;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80 %.

6. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych;
- 2) dopuszcza się wydzielania pod niezbędną infrastrukturę techniczną.

7. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu ZP2 w wysokości 30 %.

§ 41. Powierzchnia terenu: 893 m².

1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP3.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 to: urządzona zieleń parkowa o charakterze dekoracyjnym, izolacyjnym i rekreacyjnym.

3. Przeznaczenie dopuszczane na terenie, o którym mowa w ust. 1 to:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Warunki dopuszczenia przeznaczenia określonego w ust. 3:

- 1) dostosowanie przestrzenne i funkcjonalne do przeznaczenia podstawowego i uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie.

5. Zasady zagospodarowania terenu ZP3:

- 1) zakazuje się wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- 2) teren należy kompleksowo zrewitalizować poprzez zakomponowane nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzenie małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80 %.

6. Zasady i warunki podziału terenu:

- 1) zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych;
- 2) dopuszcza się wydzielania pod niezbędną infrastrukturę techniczną.

7. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu ZP3 w wysokości 30 %.

§ 42. 1. Ustala się tereny komunikacji i obsługi komunikacji, w tym:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD wraz z poprzedzającym go numerem porządkowym i innymi symbolami dookreślającymi

typy komunikacji tj. klasy i parametry ulic w sposób następujący : ulice: G - ulica główna, L - ulica lokalna, D - ulica dojazdowa, X - ciąg pieszo-jezdny lub wyłącznie pieszy,
1/2 - pierwsza cyfra określa ilość jezdni, druga cyfra określa ilość pasów ruchu,
T - tramwaj, P - parking.

2. Ustala się generalne zasady rozwiązań systemu komunikacyjnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i obsługi komunikacji:

1) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ul. Generała Grotu Roweckiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDG2/2+T, należy zachować zgrupowanie starodrzewu - zgodnie z rysunkiem planu, należy wykształcić aleję drzew poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i utrzymanie istniejących szpalerów i pojedynczych drzew;

2) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej Alei Armii Krajowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDG2/2+T, należy wykształcić aleję drzew poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i utrzymanie istniejących szpalerów i pojedynczych drzew, należy zachować istniejącą lokalizację artystycznej formy przestrzennej, dbając o odpowiednią jej ekspozycję - zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się jako zalecenie utrzymanie zachowanych fragmentów nawierzchni z oryginalnej kostki brukowej;

3) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy 12 Lutego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDG2/2+T, zaleca się wykształcić aleję drzew poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i utrzymanie istniejących szpalerów i pojedynczych drzew, wskazuje się lokalizację pieszego przejścia podziemnego KXp - zgodnie z rysunkiem planu,

a) w odniesieniu do zabytkowego budynku, wpisanego do rejestru zabytków o nr 413/95 z dnia 24.01.1995r., który znalazł się w liniach rozgraniczających ulicy - patrz rysunek planu, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące ustalenia:
- obiekt należy przenieść w inne miejsce w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim,

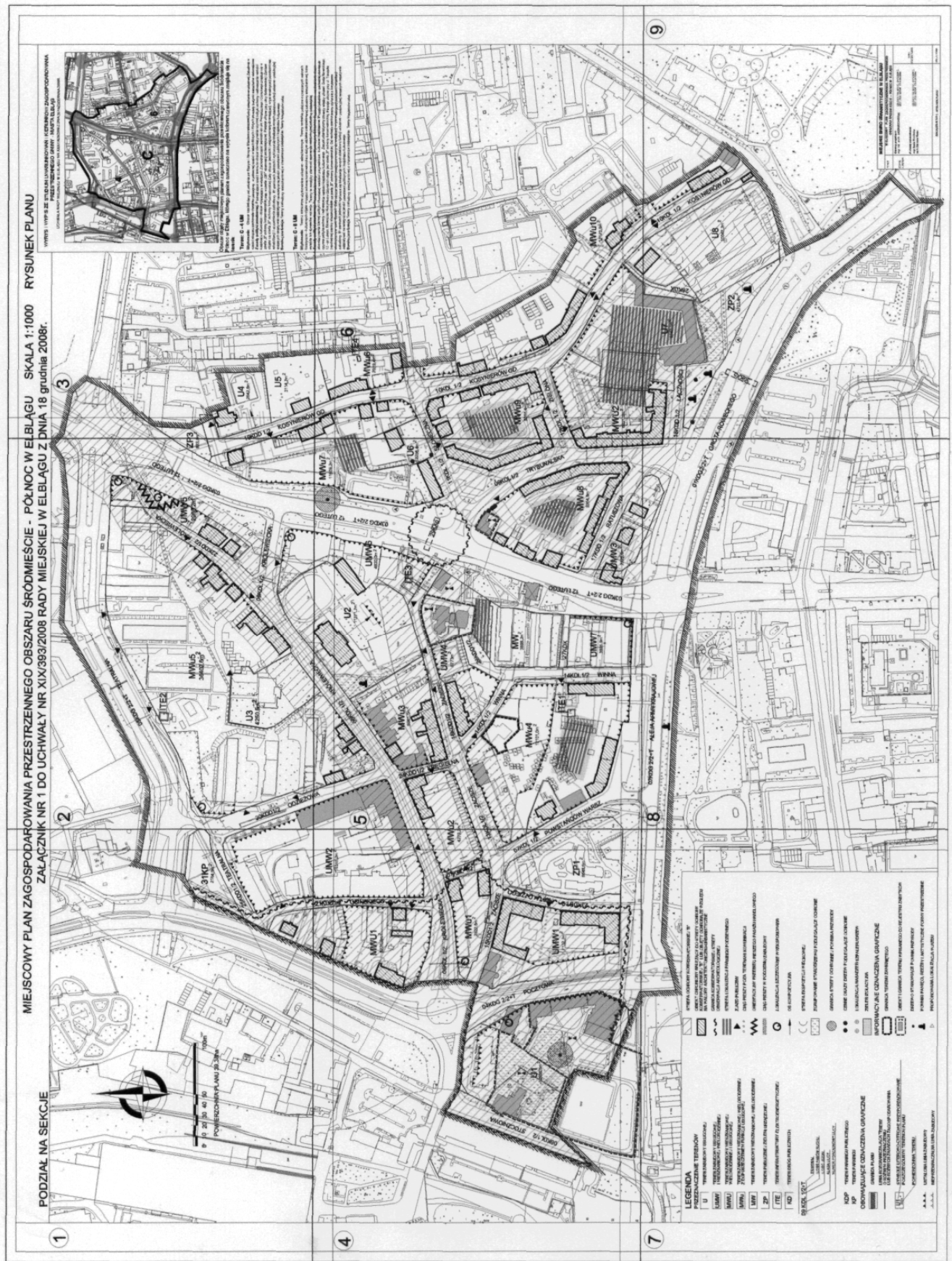
b) w odniesieniu do obiektu objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne, który znalazł się w liniach rozgraniczających, należy przed jego rozbiorą wykonać konserwatorską dokumentację ewidencyjną, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim - patrz rysunek planu;

c) na części terenu, patrz rysunek planu, ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć tam zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

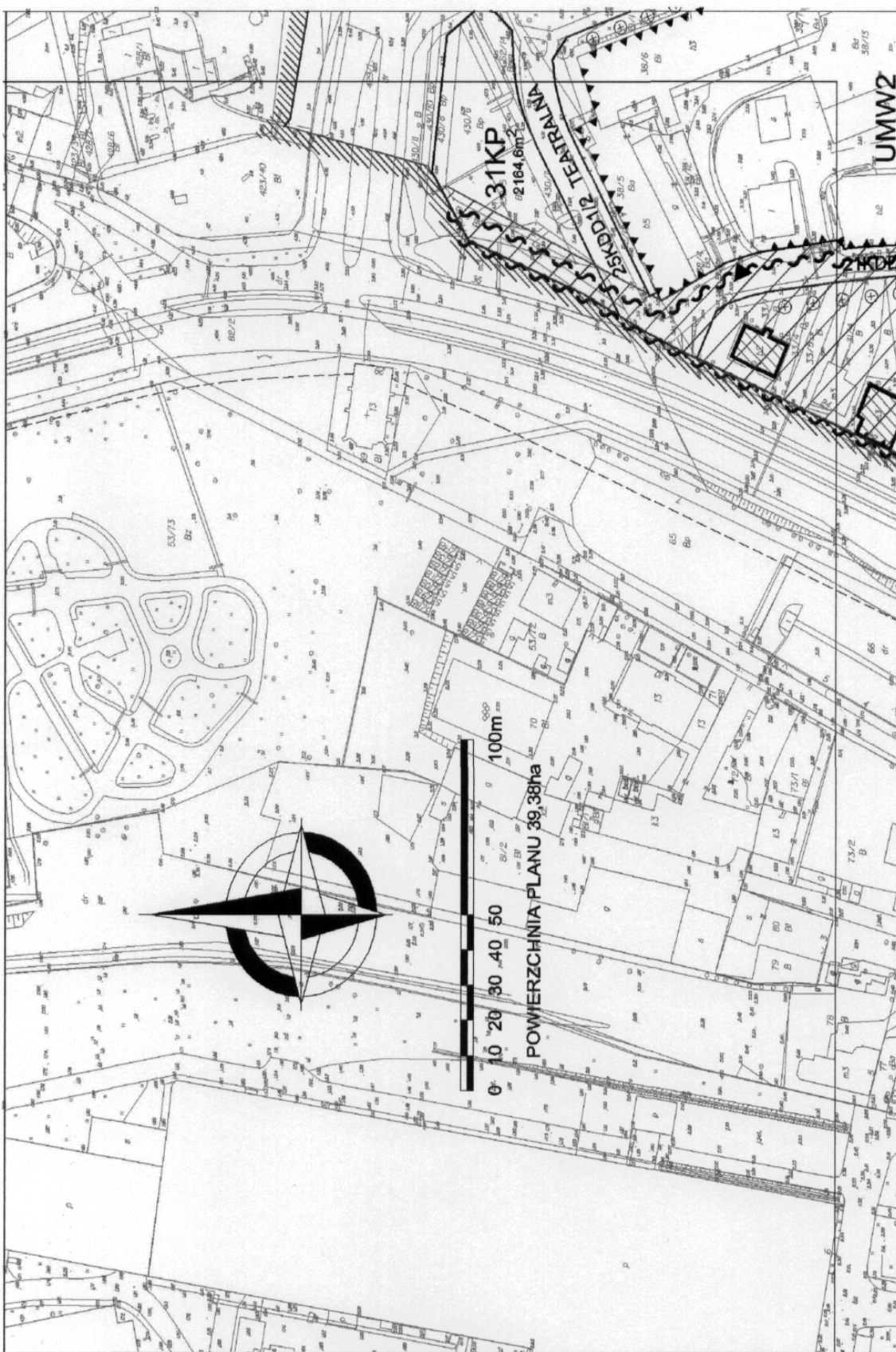
d) w odniesieniu do objętego ochroną pomnika przyrody należy zachować szczególną ostrożność w zagospodarowywaniu jego otoczenia, aby nie stanowiło zagrożenia dla prawidłowej roślinności

- drzewa w strefie ochrony pomnika przyrody - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Pocztowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDG2/2+T, zaleca się wykształcić aleję drzew,
- a) na całym w/w terenie ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Teatralnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDG2/2+T, należy wykształcić aleję drzew;
- 6) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Królewieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KDL1/2, po nasłonecznionej stronie ulicy zaleca się wykształcić szpalery drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni jezdni z oryginalnej kostki brukowej,
- a) w zachodniej części ulicy - zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Powstańców Warszawskich, oznaczonej na rysunku planu symbolem 07KDL1/2, ochronie podlega grupa starodrzewu - zgodnie z rysunkiem planu, należy zachować po modernizacji nawierzchnię z oryginalnej, istniejącej obecnie kostki brukowej;
- 8) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Stoczniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 08KDL1/2,
- a) dla przedmiotowego fragmentu ulicy - zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 9) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Trybunalskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 09KDL1/2, należy wykształcić aleję drzew;
- 10) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Kosynierów Gdyńskich, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDL1/2,
- a) w odniesieniu do obiektu objętego ochroną konserwatorską, który znalazł się w liniach rozgraniczających modernizowanej ulicy, należy przed jego rozbiórką wykonać konserwatorską dokumentację ewidencyjną, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim - patrz rysunek planu;
- 11) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Słonecznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDL1/2;
- 12) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Zielonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDL1/2, po nasłonecznionej stronie ulicy należy wykształcić szpaler drzew;
- 13) ustala się linie rozgraniczające fragmentu modernizowanej ulicy Zacisze, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDL1/2, po nasłonecznionej stronie ulicy zaleca się wykształcić szpaler drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni jezdni z oryginalnej kostki brukowej;
- 14) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Winnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDL1/2, należy zachować istniejące zadrzewienie i poprzez nowe nasadzenia wykształcić aleję drzew;
- 15) ustala się linie rozgraniczające zachodniego fragmentu modernizowanej ulicy Zacisze, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KDD1/2, po nasłonecznionej stronie ulicy zaleca się nasadzić szpaler drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni z oryginalnej kostki brukowej, dla przedmiotowego fragmentu ulicy - zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 16) ustala się linie rozgraniczające wschodniego fragmentu modernizowanej ulicy Zacisze, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KDD1/2, po nasłonecznionej stronie ulicy zaleca się nasadzić szpaler drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni z oryginalnej kostki brukowej;
- 17) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Ratuszowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 17KDD1/2;
- 18) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Łączności, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDD1/2, należy zachować istniejącą nawierzchnię jezdni z oryginalnej kostki brukowej, należy zachować i uzupełniać przez nowe nasadzenia istniejącą aleję;
- 19) ustala się linie rozgraniczające północnego fragmentu modernizowanej ulicy Kosynierów Gdyńskich, oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KDD1/2;
- 20) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Odzieżowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDD1/2, należy wykształcić w północno-zachodnim fragmencie szpaler drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni jezdni z oryginalnej kostki brukowej;
- 21) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Osińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDD1/2, dla zachodniej części ulicy - zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

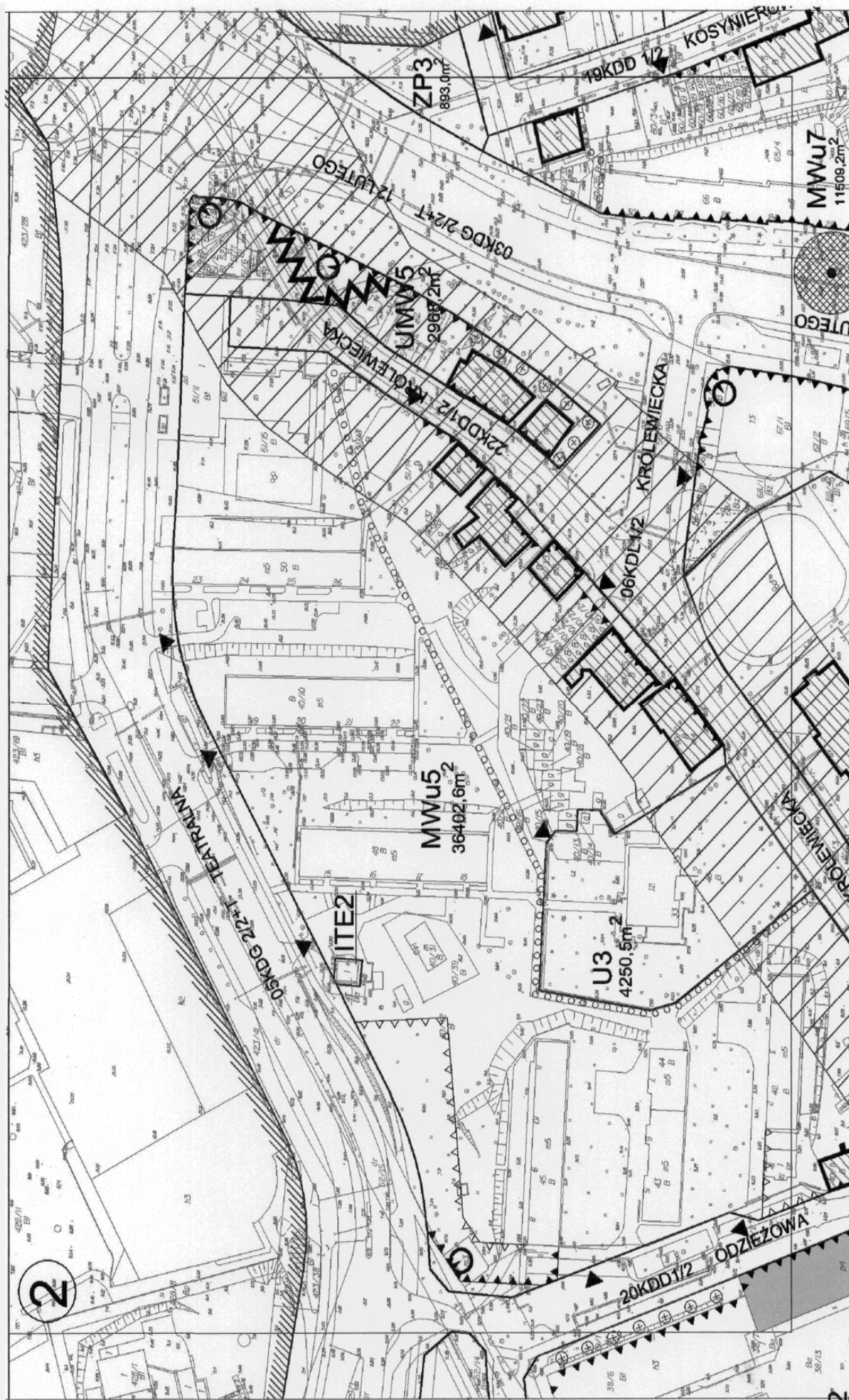
- 22) ustala się linie rozgraniczające północnego fragmentu modernizowanej ulicy Królewieckiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KDD1/2, po nasłonecznionej stronie ulicy zaleca się wykształcić szpalery drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni jezdni z oryginalnej kostki brukowej,
- 23) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Pestalozziego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 23KDD1/2, należy wykształcić aleję drzew, wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni jezdni z oryginalnej kostki brukowej,
- a) dla terenu ulicy - zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 24) ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy Kregielnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KDD1/2; wskazuje się jako zalecenie przywrócenie po modernizacji nawierzchni jezdni z oryginalnej kostki brukowej;
- 25) ustala się linie rozgraniczające modernizowanego fragmentu ulicy Teatralnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 KDD1/2;
- 26) ustala się linie rozgraniczające ulicy dojazdowej wraz z miejscami parkingowymi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 26 KDD1/2;
- 27) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszego z dopuszczeniem sporadycznej niezbędnej obsługi samochodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 27KDX;
- 28) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszego z dopuszczeniem sporadycznej niezbędnej obsługi samochodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 28KDX;
- 29) ustala się linie rozgraniczające pieszego przejścia podziemnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 29KXp;
- 30) ustala się linie rozgraniczające pieszego przejścia podziemnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 30KXp;
- 31) ustala się linie rozgraniczające parking, oznaczonego na rysunku planu symbolem 31KP, o powierzchni 2164,6 m²;
- a) przeznaczenie preferowane to: ogólnodostępny parking wielokondygnacyjny z dopuszczeniem wbudowanego ciągu usług; liczba kondygnacji naziemnych - minimum 3; obiekt powinien charakteryzować się architekturą o najwyższym standardzie - zarówno pod względem formy, jak i materiałów wykończeniowych;
- b) na części terenu ustala się strefę obserwacji archeologicznej - co oznacza, że mogą mieć na tym terenie zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Zasady zagospodarowania terenów komunikacji publicznej:
- 1) w liniach rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, technicznych wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 2) w liniach rozgraniczających wszystkich projektowanych i modernizowanych ulic należy realizować obustronne chodniki;
- 3) we wszystkich liniach rozgraniczających komunikacji w maksymalnie możliwym stopniu zachowywać i wprowadzać zieleń, zgodnie z przepisami szczególnymi i szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni jednak z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów objętych niniejszym planem ochroną konserwatorską i zieleni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej;
5. Projekty budowlane modernizacji istniejących i budowy nowych ulic i parkingów powinny zawierać rozwiązania techniczne zapobiegające rozprzestrzenianiu hałasu komunikacyjnego poza ich granice ponad dopuszczalny poziom określony dla terenów z nimi sąsiadującymi.
6. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się realizację nowych wydziałów geodezyjnych bez określania ich warunków, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenia pod konieczną infrastrukturę techniczną.
7. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu KD w wysokości 30 %.
- § 43.** 1. Ustala się tereny orientacyjnej lokalizacji infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami ITE1, ITE2 , ITE3 i ITE4.
2. Zasady obsługi i kształtowania urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.
3. Stawkę procentową, o której mowa w § 5 ust. 10 - ustala się dla terenu IT w wysokości 30 %.
- PRZEPISY KOŃCOWE**
- § 44.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.
- § 45.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
- Przewodniczący Rady Miejskiej w Elblągu
Janusz Nowak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR

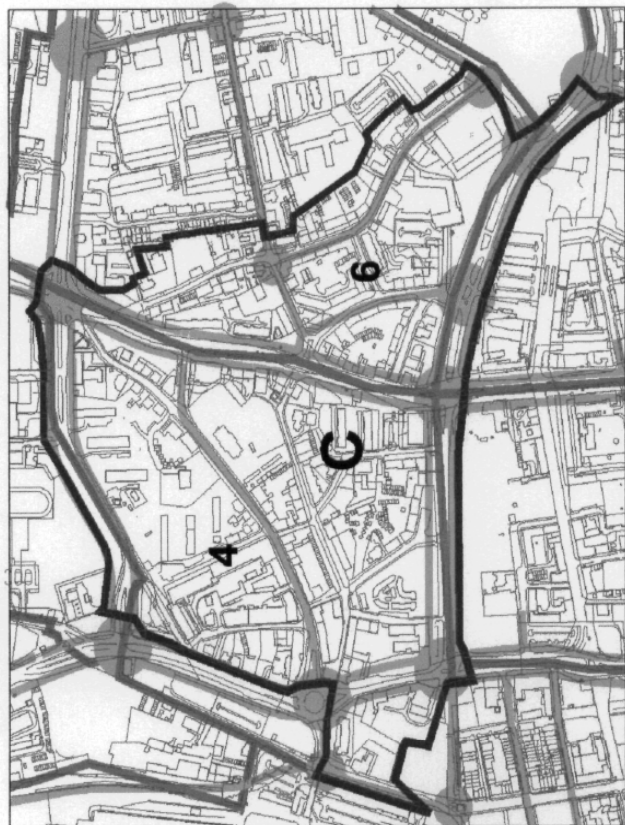


DAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC W ELBL



ELBLĄGU SKALA 1:1000 RYSUNEK PLANU

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY - MIASTA ELBLĄG
UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU NR XXXIII/925/2006 Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2006R.



Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - północ w Elblągu, którego granice oznaczono na wysyśle kolorem czerwonym znajduje się na terenie:

Teren: C - 4 UM

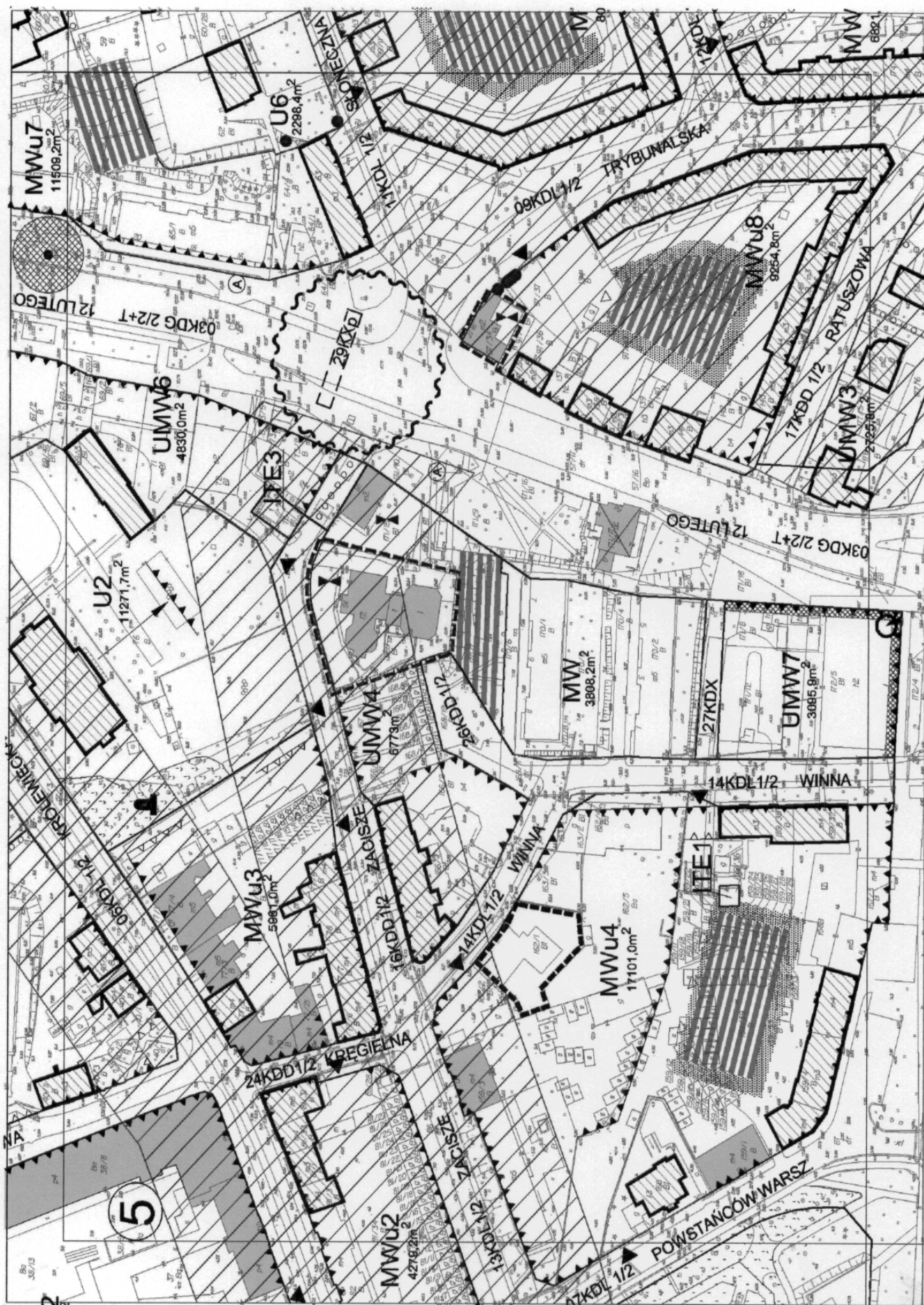
Użytkowanie: Obszar sąsiadujący od południa ze Starym i Nowym Miastem o mieszanym funkcji mieszkaniowo-usługowej. Zbudowane w części obszaru zachowała charakter pierzejowy, w północnej części w latach 60-tych i 70-tych powstały budynki wielokondygnacyjne wielorodzinne. Zasady polityki przestrzennej: Przeważająca część terenu to obszar obowiązujący czynną polityką ochrony i odwracania wartości krajobrazu kulturowego - obszar wymagający rewitalizacji. Zachodnia część jednostki do ul. Piastowskiej i Olszowskiej znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „OW” obszarów archeologicznych. Pierzeje uliczne przy ulicy Kordeckiej i Złotej objęte są strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Cały obszar jednostki predysponowany do rewitalizacji, w tym rewitalizacji przestrzeni oraz rehabilitacji i uzupełnienia zabudowy. W granicach jednostki wyklucza się lokalizację nowych obiektów o funkcji usługowo - produkcyjnej mogących negatywnie oddziaływać na estetyczną jakość przestrzeni publicznych i krajobrazu kulturowego.

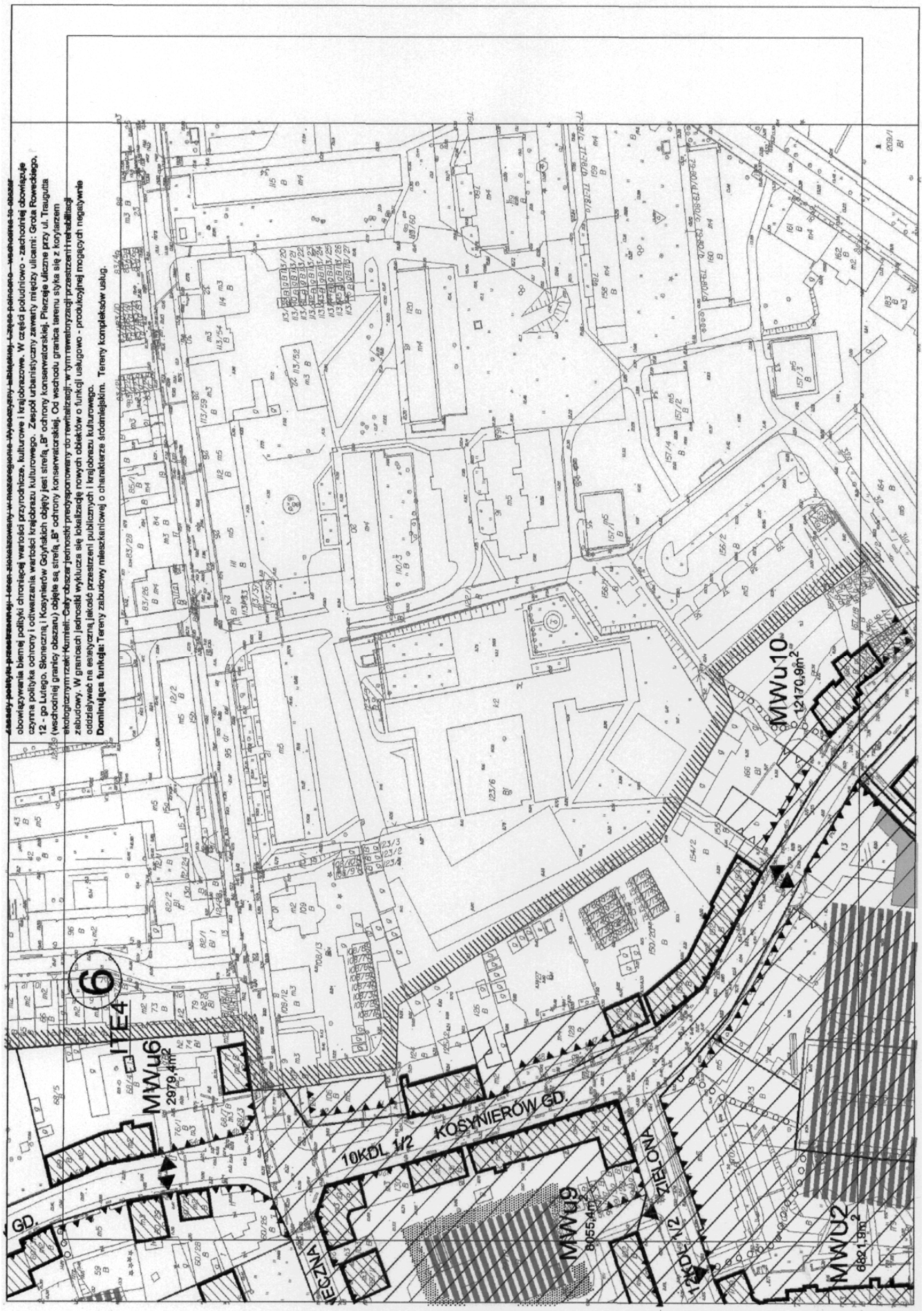
Dominująca funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim. Tereny kompleksów usług.

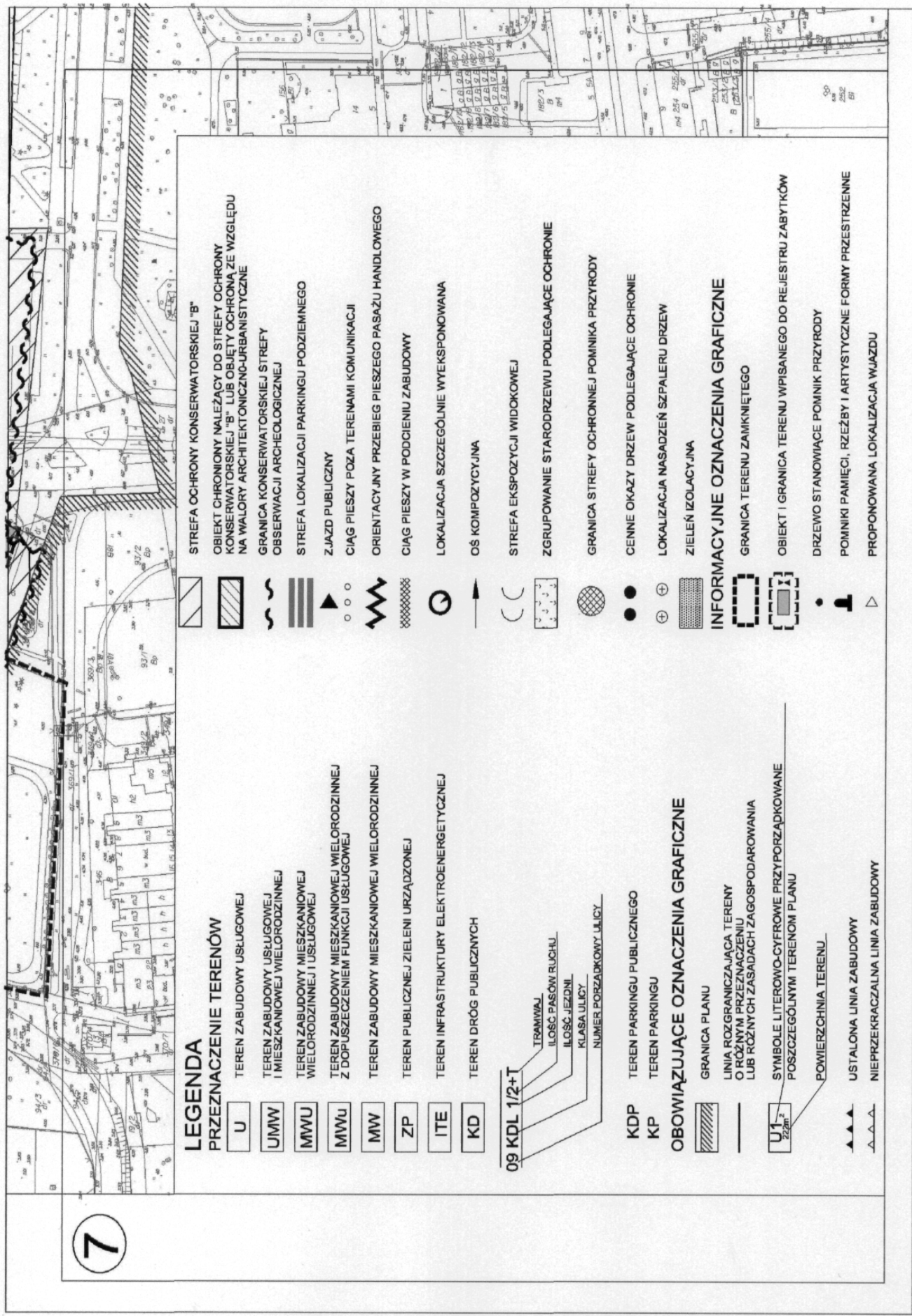
Teren: C - 6 UM

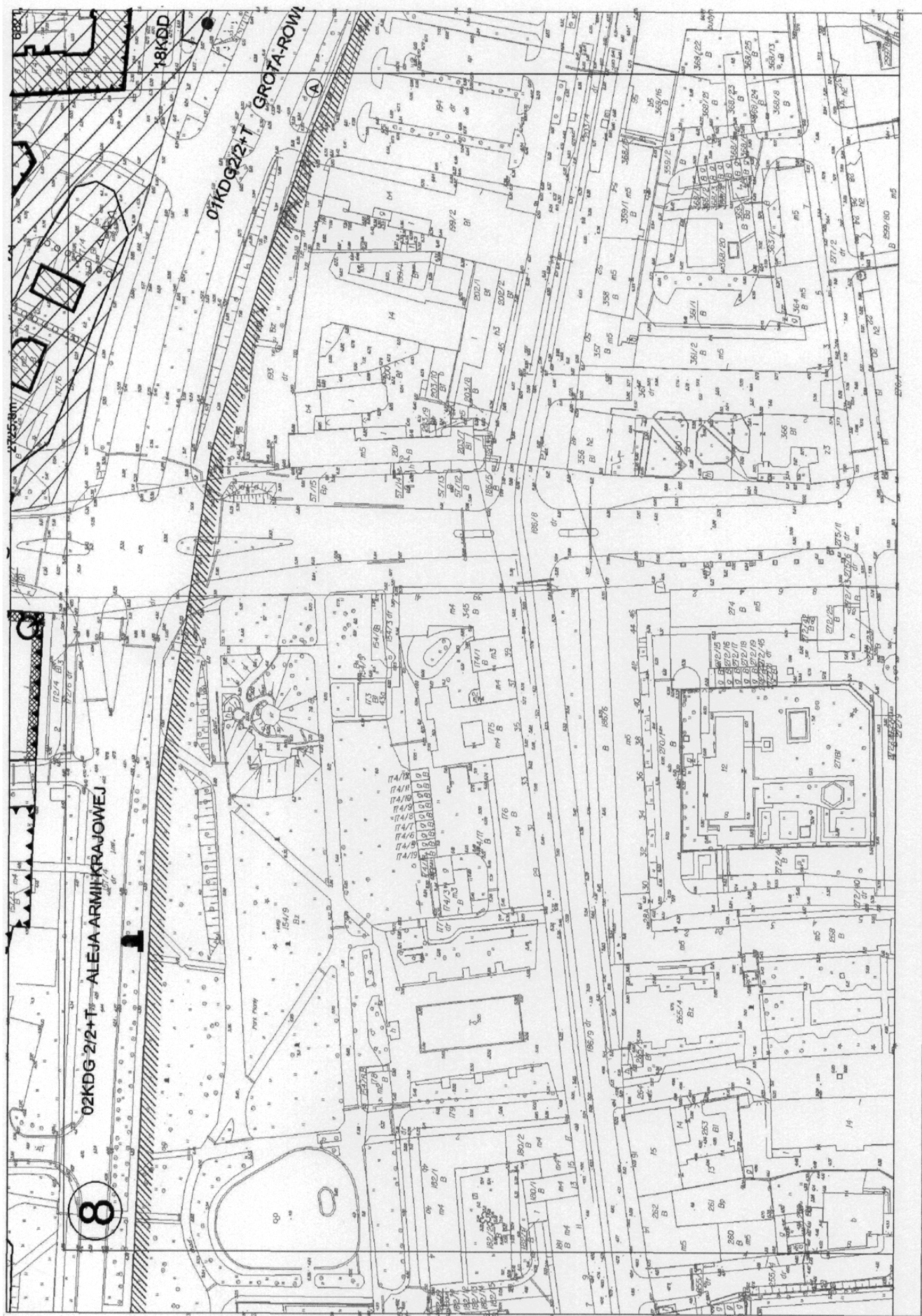
Użytkowanie: Teren z mieszanym użytkowaniem usługowo - mieszkaniowym. Tereny centralnie położone o znaczących wartościach historyczno - kulturowych objęte w części ochroną konserwatorską z dużym udziałem zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej, która osłabia ich dynamikę rozwoju. Tereny te mogłyby stanowić rezerwę dla wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej. Zasady polityki przestrzennej: Teren zlokalizowany w m. Starej Wsi, w m. Wypoczynku Elbląskim. Część północno - wschodnia to obszar obowiązujący bierną polityką ochrony i odwracania wartości krajobrazu kulturowego. Zespół urbanistyczny zwarty między ulicami: Gr. Równoległa, Gr. Polna, Gr. Sieneczna i Kosynierów Gd. objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Pierzeje uliczne przy ul. Traugutta (wschodniej granicy obszaru) objęte są strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Od zachodu granica terenu styka się z kościołem świątyni rzymsko - katolickiej. Funkcja: Obszar jednostki rezerwowej do rewitalizacji w tym renowacji i rehabilitacji.

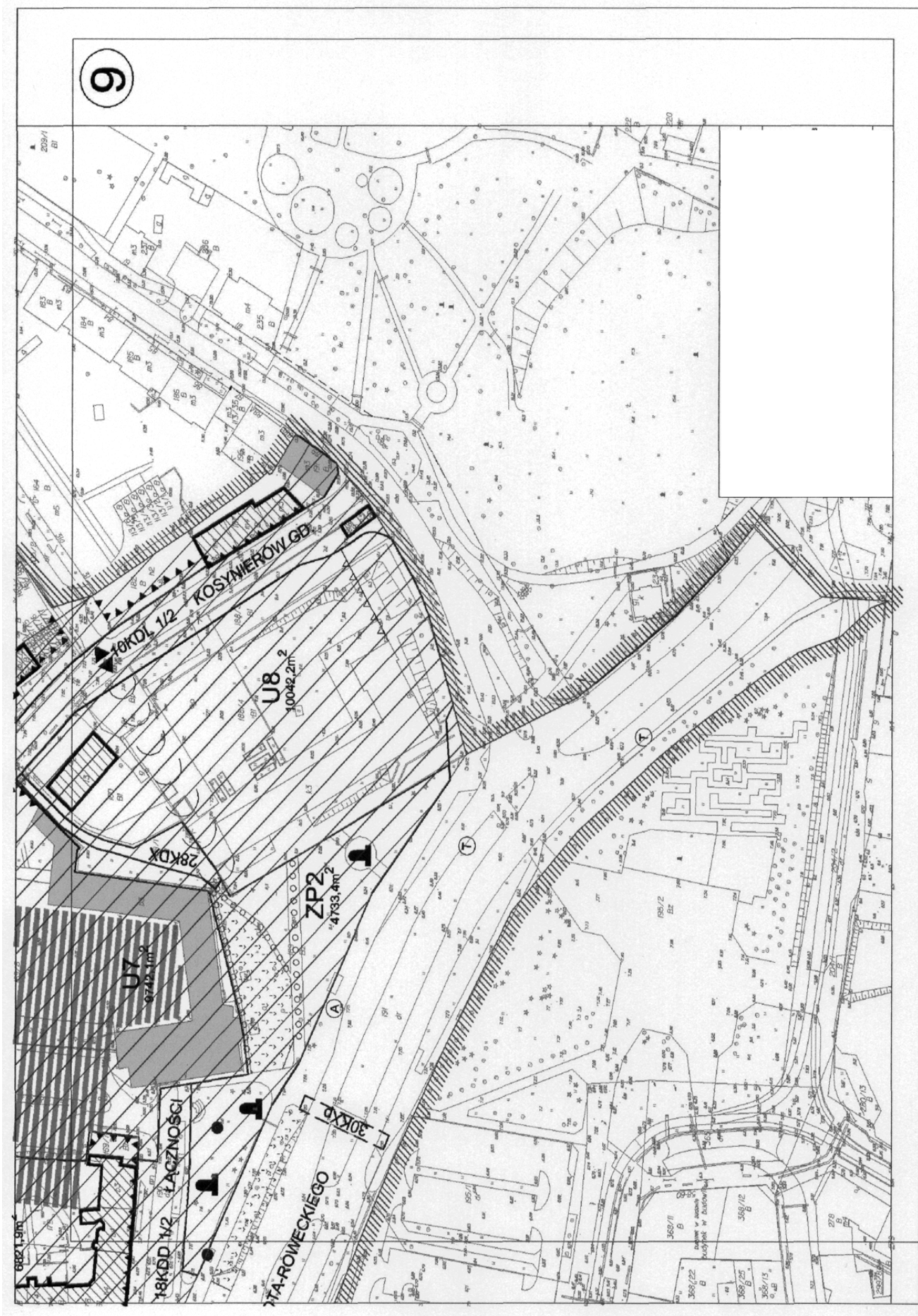












Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIX/393/2008
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 18 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Północ w Elblągu.

w związku z wyłożeniem projektu w/w planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 29 lipca 2008 roku oraz w ustawowym terminie zbierania uwag do dnia 12 sierpnia 2008 roku.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu przekazane zostały Radzie Miejskiej w Elblągu, zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 17, pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880).

Zgłoszone uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Elbląg, dotyczą:

1. Wnoszący: właściciel działek nr 38/8, 38/9, 38/10, 38/7, 38/13, 38/6, 39/1 obr. nr 15, usytuowanych przy ulicy Odzieżowej.

W treści uwagi wnosi się o:

- 1) przesunięcie linii zabudowy i linii nasadzeń o 6m z uwagi na fakt planowanej inwestycji na działce nr 38/6,
- 2) zwiększenie maksymalnej wielkości terenu zabudowy z 60 % do 90 % z uwagi na planowaną budowę podziemnego garażu na działce nr 39/13.

2. Wnoszący: właściciel działek nr 171/7, 172/5 obr. nr 15, usytuowanych przy Alei Armii Krajowej i ulicy 12-go Lutego.

W treści uwagi wnosi się o:

- 1) ponowne rozważenie minimalnej wysokości zabudowy i jej obniżenie w związku z możliwością wystąpienia problemów z zapewnieniem prawidłowej obsługi parkingowej,
- 2) obniżenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną do 0 %.

3. Wnoszący: właściciel działek nr 56/1, 56/3, 67/1, 68/1 obr. nr 15, usytuowanych przy ulicy 12-go Lutego.

W treści uwagi wnosi się o:

- 1) obniżenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną do 0 %.

3. Wnoszący: właściciel działki nr 170/7 obr. nr 15, usytuowanej przy ulicy Winnej.

W treści uwagi wnosi się o:

- 1) umożliwienie wybudowania obiektu kubaturowego, wkomponowanego w istniejącą zabudowę.

Rada Miejska w Elblągu po przeanalizowaniu powyższych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu rozstrzyga, iż nie uwzględnia się ich w planie.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIX/393/2008
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 18 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - miasto Elbląg oraz zasadach ich finansowania dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880).

I. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i koszt szacunkowy ich realizacji. W ramach zadań własnych gmina - miasto Elbląg na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu realizuje budowę, przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego wraz z niezbędnymi sieciami uzbrojenia terenu, na które składają się następujące koszty:

Lp.	Nazwa obiektu inwestycji infrastruktury	J.m.	Wielkość inwestycji wg planu miejscowego	Cena jednostkowa (zł)	Wartość inwestycji
1.	Wykupienie terenów przewidzianych w planie pod komunikację i zielen publiczną	m ²	2.396		359.130,00
2.	Ulica główna o dwóch pasach ruchu wraz z torowiskiem tramwajowym (01 KDG+T) - modernizowana	m ²	21.150	850,00	17.977.500,00
3.	Ulice główne o dwóch pasach ruchu wraz z torowiskiem tramwajowym (02,03,05 KDG+T) - modernizowane	m ²	60.745	1.002,00	60.866.490,00
4.	Ulica główna o dwóch pasach ruchu wraz z torowiskiem tramwajowym (04 KDG+T): - modernizacja istniejącego odcinka jezdni - nowoprojektowany odcinek jezdni	m ² m ²	1.274 1.274	124,00 241,00	157.980,00 307.000,00
5.	Ulice lokalne jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu (06,07,13 KDL) - modernizowane z kostki brukowej	m ²	5.341	221,00	1.180.360,00
6.	Ulice lokalne jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu (08,09,10,11,12,14 KDL) - modernizowane	m ²	8.218	146,00	1.199.820,00
7.	Ulice dojazdowe jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu (15,16,18,20,22,24 KDD) - modernizowane z kostki brukowej	m ²	4.980	196,00	976.080,00
8.	Ulice dojazdowe jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu (17,19,21,25 KDD) - modernizowane	m ²	3.942	141,00	555.820,00
9.	Ulica dojazdowa jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (26 KDD) - nowoprojektowana	m ²	348	228,00	79.340,00
10.	Ciąg pieszo-jezdny (27 KDX)	m ²	364	156,00	56.780,00
11.	Pieszce przejścia podziemne (29,30 KXp)				20.000.000,00*
12.	Parking podziemny na terenie U7				17.000.000,00 - 24.820.000,00**
13.	Zagospodarowanie terenów zielonych (ZP 1)	m ²	6.549	144,00	943.060,00
RAZEM koszty budowy infrastruktury					121.659.360,00 - 129.479.360,00

* źródło: dane z Internetu - koszty budowy przejścia podziemnego (1jezdnia dwupasowa) w Zakopanem;

** przy założeniu - parking podziemny jednokondygnacyjny - 340 miejsc postojowych. Szacunkowy koszt wybudowania parkingu podziemnego dla jednego stanowiska to 50.000,00 zł. - 73.000,00 zł. (źródło: dane z Internetu - koszty budowy parkingów podziemnych m.in. w Toruniu i Poznaniu)

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Zasady finansowania w/w inwestycji:

- 1) Budowa, przebudowa i modernizacja ulic realizowana z budżetu gminy; istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem;
- 2) sieci uzbrojenia ulic (kanalizacja deszczowa) realizowane są przez odpowiednie przedsiębiorstwa branżowe posiadające koncesję, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie (dotacje i fundusze) oraz współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem lub sponsorem w ramach przebudowy i budowy ulic;
- 3) finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość finansowania i przedmiot finansowania; każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze).

III . Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście - Północ w Elblągu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Miejskim Biurze Urbanistycznym w Elblągu.