

2023

**UCHWAŁA Nr XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZ  
z dnia 24 czerwca 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jachcice-Zachód” w Bydgoszczy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego uchwałą nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Jachcice, w granicach określonych na rysunku planu oraz nadaje się jemu nazwę „Jachcice -Zachód”.

2. Integralne części uchwały stanowią:

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

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji budynków - należy przez to rozumieć ich dostosowanie do funkcji przewidzianych w uchwale w tym zgody na ich przebudowy, modernizacje, remonty i rozbudowy, pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy. W przypadku wymiany budynku obiekt należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. Adaptować obiekt tzn. przystosować go w innym celu niż było jego pierwotne przeznaczenie;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć zarówno tylko budynek garażowy, tylko budynek gospodarczy, jak i również budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o jednej lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 20°;

- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 20°;
- 5) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami w zakresie: proporcji, skali, obiektu, rodzaju dachu, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego i elewacji itp.;
- 6) linii rozgraniczającej - ściśle określonej - należy przez to rozumieć linie rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 7) linii rozgraniczającej - orientacyjnej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, których przebieg może być zmieniony, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozostanie w zgodzie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę; linia ta nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, tarasy oraz inne detale wystroju architektonicznego wychodzące poza nią na odległość:
  - a) do 1,0 m dla okapów i gzymsów,
  - b) do 1,5 m dla pozostałych elementów;
- 9) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości ściany zewnętrznej budynku, bez możliwości jej przekraczania, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, tarasy oraz inne detale wystroju architektonicznego, wychodzących poza nią na odległość:
  - a) do 1,0 m dla okapów i gzymsów,
  - b) do 1,5 m dla pozostałych elementów;w sytuacji kiedy na terenie objętym obowiązującą linią zabudowy w momencie uchwalenia planu istnieją już budynki, linia ta obowiązuje w przypadku wymiany budynku, w przypadku rozbudowy należy traktować ją jako linię nieprzekraczalną;
- 10) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;

- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć jedyną lub przeważającą funkcję określoną symbolem oraz tekstem planu, realizowaną w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym, towarzyszącym) - należy przez to rozumieć określoną dla terenu funkcję inną niż określoną jako przeznaczenie podstawowe, która z nimi nie koliduje, uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczna;
- 16) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które może być realizowane w granicach całego terenu podstawowego, wykluczone jest współlistnienie na jednym terenie przeznaczenia podstawowego i zamiennego;
- 17) remontie konserwatorskim - należy przez to rozumieć remont budynku prowadzony pod nadzorem służb ochrony zabytków, polegający na odnowieniu lub odtworzeniu zabytkowych cech obiektu – detalu, materiałów wykończeniowych elewacji, rodzaju konstrukcji budynku itd.;
- 18) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 19) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy;
- 20) tereny zagrożone powodzią – należy przez to rozumieć tereny, które mogą stanowić strefę przepływów wezbrań powodziowych na rzece Brdzie (przepływy rzędu WWQ=149 m<sup>3</sup>/sek.- Qp=0,02%), spowodowanych m.in. występowaniem zjawisk naturalnych (np. zatorów lodowo-śryżowe czy przepływy fali powodziowej), gwałtownym przepływem powierzchniowych wód płynących poniżej zbiornika i stopnia wodnego z elektrownią „Smukała” (np. intensywny zrzut wody) oraz regulacją poziomu tych wód w obrębie projektowanego stopnia wodnego „Czyżkówko” na rzece Brdzie (projektowana rzędna piętrzenia NPP=41,00 m n.p.m.);
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 22) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, której wykonywanie odbywa się przy zapewnieniu ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochronę przed stałymi bądź okresowymi uciążliwościami dla środowiska w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie oraz zagrażających otaczającemu środowisku w formie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz zanieczyszczenia odpadami;
- 23) usługach wbudowanych, nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 24) wartościowej zabudowie historycznej – należy przez to rozumieć zabudowę wskazaną w miejskiej ewidencji zabytków, przeznaczoną do zachowania bez zasadniczych zmian oraz podlegającą remontom konserwatorskim;
- 25) zachowaniu lub utrzymaniu istniejących obiektów – należy przez to rozumieć zgodę na ich remonty, rozbudowę i nadbudowę, pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy; w przypadku wymiany budynku, obiekt należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 26) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracji wodnej – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnych, które umożliwi wykonywanie prac konserwacyjnych tych urządzeń oraz innych czynności określonych w przepisach odrębnych;
- 27) zieleni krajobrazowej należy przez to zbiorowiska roślinności naturalnej i półnaturalnej, które charakteryzują się określonym miejscem występowania-siedliskiem, składem gatunkowym i strukturą, i które wraz z rzeźbą terenu, wodami oraz innymi tworami i składnikami przyrody stanowią o wartości ekologicznej i estetycznej krajobrazu; w szczególności do zieleni krajobrazowej zalicza się: zadrzewienia, grupy i pojedyncze drzewa, zespoły roślinności o charakterze leśnym, zakrzewienia, zarośla, roślinność trawiastą, a także powyższe formy roślinności uzupełnione, w zakresie określonym przepisami planu – jako przeznaczenie uzupełniające, innymi (np. antropogenicznymi) formami zagospodarowania powierzchni ziemi, takimi jak np. tereny rolnicze, w tym: uprawy polowe, łąki i pastwiska trwałe, sady, uprawy ogrodnicze i szkółkarskie, w tym pod osłonami, a także tereny zieleni przydomowej;

- 28) zieleni ochronnej należy przez to rozumieć różnorodne zbiorowiska roślinności naturalnej i półnaturalnej, które charakteryzują się określonym miejscem występowania-siedliskiem, składem gatunkowym i strukturą, i które wraz z rzeźbą terenu, wodami oraz innymi tworami i składnikami przyrody stanowią o wartości ekologicznej i estetycznej krajobrazu, a w szczególności spełniającej funkcje ochronne, np.: wodochronne w sąsiedztwie terenów wód powierzchniowych, śródlądowych (strefa przybrzeżna) czy glebochronne w granicach występowania skarp i zboczy, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obejmujących głównie krawędzie tarasów rzecznych doliny Brdy; do zieleni ochronnej zalicza się w szczególności: zadrzewienia, grupy i pojedyncze drzewa, zespoły roślinności o charakterze leśnym, zakrzewienia, zarośla, roślinność trawiasta, a także powyższe formy roślinności uzupełnione, w zakresie określonym przepisami planu - jako przeznaczenie uzupełniające, innymi (np. antropogenicznymi) formami zagospodarowania powierzchni ziemi, np. jako tereny zieleni przydomowej;
- 29) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną w oparciu o projekt zagospodarowania terenu stanowiący fragment koncepcji zabudowy obejmującej cały obszar wskazany w planie, przy czym inwestycja może być realizowana w etapach przez jednego lub więcej inwestorów; kolejne etapy mogą być realizowane w oparciu o nową koncepcję zagospodarowania przedmiotowego terenu z uwzględnieniem stanu istniejącego i wydanych decyzji administracyjnych.

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

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

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu, oraz
- 2) ustalenia tekstowe planu ogólne, określone w rozdziałach od 3 do 14 uchwały, obowiązujące dla wszystkich terenów w granicach planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, oraz
- 3) ustalenia tekstowe planu szczegółowe, określone w rozdziale 15 niniejszej uchwały, obowiązujące dla poszczególnych terenów.

§ 4.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2** **Oznaczenia graficzne planu**

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjne;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) orientacyjne granice projektowanych działek budowlanych;
- 7) granice działek wskazane do obowiązkowej zabudowy;
- 8) linie przebiegu kalenic;
- 9) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) granice strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 11) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 12) obiekty wpisane do miejskiej ewidencji zabytków;
- 13) ciągi piesze - orientacyjny przebieg;
- 14) ciągi pieszo-rowerowe - orientacyjny przebieg;
- 15) symbole liczbowo-literowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania: oznaczenia liczbowe – numer kolejny, oznaczenia literowe – przeznaczenie terenu:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - d) U - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
  - e) UO - tereny usług oświaty,
  - f) U/P - tereny usługowo-produkcyjne,
  - g) US - tereny usług sportu i rekreacji,

- h) ZP - tereny zieleni urządzonej publicznej,
- i) ZD - tereny zieleni działkowej,
- j) ZK - tereny zieleni krajobrazowej,
- k) ZZ - tereny zagrożone powodzią,
- l) RO/MN - tereny ogrodnictw z prawem zabudowy,
- ł) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- m) IE - tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
- n) IG - tereny infrastruktury gazowniczej,
- o) IK - tereny infrastruktury kanalizacyjnej,
- p) IT- tereny infrastruktury telekomunikacyjnej,
- r) IW- tereny urządzeń wodociągowych,
- s) TUW -tereny urządzeń wodnych
- t) tereny komunikacji
  - KD - tereny dróg publicznych, wg klas:
  - KD-Z - ulice klasy zbiorczej,
  - KD-L- ulice klasy lokalnej,
  - KD-D - ulice klasy dojazdowej,
  - KD-DX - ulice klasy dojazdowej - ciągi pieszo-jezdne,
  - KPX-R - tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych,
  - KPX - tereny publicznych ciągów pieszych,
  - KD-W - tereny dróg wewnętrznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie są ustaleniami planu mają jedynie charakter informacyjny:

- 1) granica terenów o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 2) granica terenów o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 3) projektowany układ jezdnii;
- 4) zasada lokalizacji budynku;
- 5) orientacyjne miejsce usytuowania punktu widokowego;
- 6) orientacyjna lokalizacja panoramy widokowej;
- 7) orientacyjny obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

### Rozdział 3

#### Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. W granicach planu:

- 1) obowiązuje harmonijne powiązanie projektowanej zabudowy z otoczeniem (w zakresie skali i proporcji obiektów, kształtu dachów, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego), przy zachowaniu wysokiego standardu estetycznego i architektonicznego formy i elewacji budynków;
- 2) obowiązuje jednorodność charakteru zabudowy zlokalizowanej na jednej działce budowlanej;
- 3) obowiązuje jednorodność charakteru zabudowy bliźniaczej;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonych działkach

- budowlanych, przeznaczonych w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązuje sytuowanie budynku z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych, budynki realizowane w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy (jako uzupełnienie lub dopełnienie zespołu istniejącej zabudowy), należy sytuować w nawiązaniu do wykształconej linii istniejącej zabudowy o ile usytuowanie nie spowoduje przekroczenia linii zabudowy lub linii rozgraniczających tereny i będzie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) istniejące budynki lub ich części nie spełniające warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy dopuszcza się do zachowania bez prawa rozbudowy i nadbudowy w części wykraczającej poza wyznaczoną w planie linię zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje wprowadzenie zieleni jako integralnego elementu zagospodarowania terenu;
- 8) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 9) dla dachów stromych obowiązuje kolorystyka naturalnych materiałów ceramicznych.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W granicach planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza emitujących hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz odpady, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje wyznaczenie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na każdej nieruchomości;
- 3) obowiązuje realizacja nawierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych w technologiach uniemożliwiających infiltrację zanieczyszczeń do wód wglębnych, odprowadzenie wód opadowych z powierzchni j.w. poprzez urządzenia oczyszczające do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
- 4) dla zgrupowania miejsc postojowych w ilości dziesięciu i więcej stanowisk, obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią w ilości 12,5 m<sup>2</sup> na 5 stanowisk;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - co najmniej 40%,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowej, i na terenach usług nieuciążliwych - co najmniej 30%,
  - c) na terenach usług - co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej;

- 6) obowiązuje zagospodarowanie sprzyjające zachowaniu i wzmocnieniu bioróżnorodności terenów objętych planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów ZP, ZK i US;
- 7) obowiązuje ochrona istniejącego, wartościowego drzewostanu i krzewów na terenie objętym planem a w szczególności ochrona starodrzewu, drzew dziuplastych, zwartych grup zadrzewień i zakrzaczeń stanowiących schronienie dla zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem terenów ZP, ZK i US;
- 8) obowiązuje zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych na niskich terasach Brdy;
- 9) obowiązuje zachowanie i rekultywacja systemu wód powierzchniowych, w tym cieków, rowów melioracyjnych i stawów, oraz ochrona towarzyszącej naturalnej zieleni;
- 10) zakaz grodzenia działek w odległości mniejszej niż 1,5 od krawędzi cieku wodnego.

## **Rozdział 5**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. W granicach planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu w której obowiązuje:

- 1) restauracja i rekonstrukcja historycznego układu urbanistycznego polegająca na zachowaniu przebiegu ulic i ich przekroju, linii i proporcji zabudowy, a szczególnie wysokości budynków pierzejowych;
- 2) zachowanie wartościowej pod względem architektonicznym zabudowy historycznej w zakresie rozplanowania, skali i formy z wymogiem prowadzenia remontów konserwatorskich, konserwacji i rewaloryzacji z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali zabudowy, podziałów i detalu architektonicznego;
- 4) likwidacja elementów dysharmonizujących w tym:
  - a) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów,
  - b) usuwanie obiektów dysharmonizujących, substandardowych,
  - c) eliminacja i zakaz wprowadzania uciążliwych funkcji usługowo-produkcyjnych;
- 5) wymóg uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych;
- 6) wprowadzenie elementów reklamy wizualnej możliwe po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.

§ 9. W granicach planu występują zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, budynki te wyznaczone na rysunku planu określają charakter zabudowy danego terenu, w zakresie

skali zabudowy, typu dachu, wielkości okien, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej budynku, detali architektonicznych, dla budynków tych obowiązuje:

- 1) wymóg uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych;
- 2) prowadzenie remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków.

§ 10. Na obszarze objętym planem dla zabudowy uzupełniającej lokalizowanej na wolnych działkach w bezpośrednim sąsiedztwie lub w pierzei ulicy z zachowaną zabudową zabytkową wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do wartościowej zabudowy historycznej (wskazanej w gminnej ewidencji zabytków), w zakresie skali i charakteru zabudowy.

§ 11. Wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej w granicach określonych na rysunku, w której obowiązuje:

- 1) uzgodnienie projektów budowlanych inwestycji z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) wykonanie wyprzedzających badań archeologicznych pod nadzorem specjalistycznych służb konserwatorskich, przed rozpoczęciem wszelkich prac ziemnych, w tym również związanych z inwestycjami liniowymi i rewaloryzacją zieleni.

§ 12. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującą dolinę rzeczny Brdy w granicach określonych na rysunku, w której obowiązuje:

- 1) uzgodnienie projektów budowlanych inwestycji z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) zapewnienie nadzoru nad działaniami inwestycyjnymi obejmującymi prace ziemne.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 13. W granicach planu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia wskazanych na rysunku planu głównych ciągów pieszych, i ciągów rowerowych, zapewnienia ich ciągłości;
- 2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z terenami publicznymi;
- 3) zasady umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych zwanych dalej „reklamami”:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkich tablic reklamowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni, oraz zakaz stosowania stałych tablic reklamowych o powierzchni powyżej 2 m<sup>2</sup>, we frontowej części terenów zabudowy mieszkaniowej, przysłaniających budynki mieszkalne,

- b) dopuszcza się lokalizowanie reklam mocowanych do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do wyglądu elewacji, informujących o charakterze usług,
- c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym reklam nie kolidujących z bezpieczeństwem ruchu i infrastrukturą techniczną, na warunkach zarządcy drogi.

### **Rozdział 7**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 14. W granicach planu obowiązuje nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy do - 140 m.n.p.m. - zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Bydgoszcz, pozostałe parametry zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### **Rozdział 8**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 15. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

§ 16.1. W granicach planu wyznacza się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi (zagrożone powodzią), oznaczone symbolem ZP/ZZ, zagrożenie powodzią wynika z możliwości awaryjnego zrzutu wody w przypadku wezbrań powodziowych przy założeniu realizacji stopnia wodnego Czyżkówko z projektowaną rzędną piętrzenia 41 m n.p.m.).

2. Tereny o których mowa w ust. 1 stanowią w rozumieniu przepisów odrębnych obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy (obszary służące przepuszczaniu wód powodziowych), które nie są i nie będą zabezpieczone budowlami ochronnymi.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1, obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 17.1. W granicach planu wskazuje się, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (ruchami masowymi), gdzie istnieje możliwość występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych (osuwiska), o różnym stopniu nasilenia. Obejmują one głównie krawędzie tarasów rzecznych (zbocza) i strefę podzboczową doliny Brdy, granice tych terenów wyznaczono na rysunku planu.

2. W granicach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ust. 1 wyróżnia się strefy o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi.

3. W granicach terenów o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi wykonywanie obiektów

budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu, w zależności od rozpoznanych warunków gruntowych i kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego, będzie wymagało, dla większości obiektów, opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów, z zastrzeżeniem sytuacji gdy przepisy odrębne i szczególne stanowią inaczej.

4. W granicach terenów o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych (budowy) z wyjątkiem:

- 1) służących ochronie i zabezpieczeniu stateczności zbocza;
- 2) budowy, przebudowy i remontów podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z warunkiem przywrócenia środowiska do stanu zbliżonego do poprzedzającego inwestycję, oraz
- 3) budowy obiektów oraz wykonywania robót budowlanych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów.

5. Wykonywanie obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planów w granicach terenów o wysokim zagrożeniu ruchami masowymi, wymaga obligatoryjnego opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów, z zastrzeżeniem sytuacji gdy przepisy odrębne i szczególne stanowią inaczej.

6. Przy wykonywaniu obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu, w granicach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (ruchami masowymi) obowiązuje stosowanie technik i technologii budowy, użytkowania lub rozbiórki obiektu, odpowiednich do geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, wynikających z warunków gruntowych i kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego.

7. W trakcie czynności geotechnicznych oraz budowy, przy stwierdzeniu innego niż wskazane w planie rodzaju warunków gruntowych, czynności te należy dostosować do faktycznego stanu warunków gruntowych.

8. W przypadku występowania warunków, o których mowa w ust. 1, poza granicami wskazanymi w planie, stosuje się przepisy odrębne i szczególne.

### **Rozdział 9**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 18. Ustala się:

- 1) podział terenu na działki budowlane wyłącznie na podstawie tekstu i rysunku planu, brak odpowiednich zapisów i oznaczeń graficznych oznacza zakaz podziału na działki budowlane;
- 2) projektowane orientacyjne granice działek budowlanych - mogą być zmienione w przypadku potrzeby realizacji inwestycji na większej powierzchni działki niż wyznaczona planem, a zmiana taka nie powoduje ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia działek

- rozgraniczonych taką linią, o ile z treści ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 3) zakaz wydzielania większej ilości działek niż wyznaczona planem, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji, zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zachowaniem skali i charakteru zabudowy o ile z treści ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
  - 4) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.

### **Rozdział 10**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 19. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu zawartymi w Rozdziale 8 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 11**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 20.1. Podstawowy układ komunikacji publicznej tworzą:

- 1) drogi publiczne:
  - a) ulica zbiorcza oznaczona symbolem 01 KD-Z obsługująca bezpośrednio osiedle oraz łącząca osiedla położone w północno-zachodniej części miasta,
  - b) ulice lokalne oznaczone symbolem ...KD-L (Kmicica, Saperów, Żeglarska, Komandosów - po rozbudowie),
  - c) ulice dojazdowe oznaczone symbolem ...KD-D,
  - d) ulice dojazdowe – ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem ...KD-DX;
- 2) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem ...KDX;
- 3) ciągi pieszo-rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym – KPX-R.

2. Uzupełnienie układu podstawowego stanowią ulice wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

3. Na terenach dróg publicznych zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi.

5. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

6. Szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych.

7. Parkingi i garaże dla budynków mieszkaniowych i usługowych lokalizować w granicach działki, na której obiekt jest realizowany o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) dla funkcji mieszkaniowej na każdej działce należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie,
- b) dla funkcji usługowej należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

8. Dopuszcza się realizację inwestycji etapowo.

9. Obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi.

10. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

### **Rozdział 12**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 21. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W pasach drogowych dróg publicznych, dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi.

2. W pasach drogowych dróg publicznych, dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

3. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń melioracji wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorem sieci.

4. Dla pozostałych terenów ustala się utrzymanie, modernizację, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia ich w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym gestora sieci, na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

5. Nowe lub rozbudowywane urządzenia melioracji wodnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także niezwiązane z obsługą techniczną drogi, należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne lub pod infrastrukturę techniczną zgodnie z warunkami gestora sieci.

6. W przypadkach szczególnych dopuszcza się sytuowanie urządzeń melioracji wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów publicznych, terenów o charakterze ogólnodostępnym lub innych, zapewniając służbom

eksploatującym i konserwującym dostęp do tych sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych dla istniejących sieci, zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach.

8. Projektowane przebiegi sieci należy prowadzić w sposób uporządkowany, w istniejących lub projektowanych pasach technicznych tak aby nie umniejszać wartości użytkowej terenów.

9. Zaopatrzenie w wodę z istniejących magistral wodociągowych DN600 oraz DN1200 pierwszej strefy ciśnienia poprzez istniejące i projektowane sieci rozdzielcze zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci:

- 1) sieć wodociągową rozdzielczą projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych z zachowaniem układów pierścieniowych;
- 2) ustala się adaptację istniejącej studni publicznej, z możliwością wkomponowania jej w zagospodarowanie terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych.

10. Odprowadzanie ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych do zlewni kolektora B, a następnie poprzez przepompownię PK-1 do miejskiej oczyszczalni ścieków „Fordon” ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rzeki Wisły. Do zlewni kolektora B, ścieki doprowadzane będą układem grawitacyjno – pompowym poprzez istniejące i projektowane kanały kanalizacji oraz istniejące i projektowane przepompownie ścieków, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- 2) dla terenów, dla których trwale lub czasowo nie ma możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się obsługę poprzez indywidualne lub grupowe systemy pompowe z przetłoczeniem ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
- 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy, obsługę poprzez wykorzystanie istniejących szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji nowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz wykorzystywanie istniejących zbiorników dla potrzeb nowej i wymienianej zabudowy;
- 5) dla terenów, dla których funkcjonuje zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej i jest możliwość podłączenia się do niej, obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 6) obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych (oczyszczonych i nieoczyszczonych) do wód lub do gruntu;
- 7) kanały kanalizacji ściekowej projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych.

11. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz wód melioracyjnych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych K.21, K.21, 1, K.35 oraz K.74 z zrzutem do rzeki Brdy poniżej granic stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko”, na warunkach gestora sieci;
  - 2) przy odprowadzaniu ścieków deszczowych do kanałów miejskich należy zachować dopuszczalne współczynniki spływu określone w dokumencie „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
  - 3) na istniejących i projektowanych kolektorach deszczowych, przed wylotem ścieków do rzeki Brdy projektuje się oczyszczalnie ścieków deszczowych (część urządzeń jest poza granicami opracowania planu miejscowego);
  - 4) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych – wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych, do wód lub do gruntu;
  - 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych „czystych” (np. z dachu) do gruntu w granicach działki, a także ich retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych;
  - 6) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, powinny być podczyszczane na terenie działki Inwestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - 7) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości, nie mogą być lokalizowane poza ich granicami;
  - 8) wody melioracyjne należy odprowadzać do istniejącego systemu urządzeń melioracji wodnych z zrzutem do rzeki Brdy poniżej granic stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko”; system melioracji wodnych, tworzą:
    - 1) tereny urządzeń melioracji wodnych - szczegółowych - o charakterze zbiorczym, oznaczone symbolem literowym TUV oraz inne urządzenia wodne;
    - 2) urządzenia melioracji wodnych - szczegółowych - o charakterze elementarnym, które nie stanowią odrębnych terenów w rozumieniu planu, a które znajdują się w granicach poszczególnych terenów o różnym, określonym planem, przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 9) kanały kanalizacji deszczowej projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych w systemie rozdzielczym.
12. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą średniego ciśnienia zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;



- 2) do czasu realizacji sieci gazowej średniego ciśnienia dopuszcza się czasowe zaopatrzenie istniejącej zabudowy z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 3) wskazane jest wykorzystanie gazu ziemnego dla celów grzewczych;
- 4) sieć gazową należy projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub na terenach ogólnodostępnych.

#### 13. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą za pomocą urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną, węglem kamiennym lub z innych źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem.

#### 14. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie nowych obiektów kubaturowych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, kablowymi liniami niskiego napięcia;
- 3) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia;
- 4) wyznacza się lokalizację dwóch projektowanych stacji transformatorowych: słupowej na terenie oznaczonym symbolem 1 ZP, w jego północnej części i stacji wolnostojącej na terenie oznaczonym symbolem 17/1 E;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej na terenie zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem 65 MW;
- 6) stacje wolnostojące należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach 8x8 metrów z dostępem do dróg publicznych”;
- 7) z projektowanych stacji transformatorowych należy wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia na istniejącą sieć niskiego napięcia i dla zasilania projektowanych obiektów;
- 8) dopuszcza się możliwość skablowania lub przełożenia napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz wynikających z docelowego ukształtowania sieci elektroenergetycznych na warunkach gestora sieci;
- 9) wyznacza się przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, w północno-zachodniej części opracowania planu, dla zasilania projektowanego GPZ WN/SN „Czyżkówko”, w związku z tym:
  - a) wprowadza się orientacyjną strefę ograniczonego użytkowania po 18 m od osi linii w obie strony,
  - b) dopuszcza się możliwość zmniejszenia tej strefy w stosunku do nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych po uprzednim wykonaniu obliczeń lub pomiarów natężenia

poła elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach szczególnych;

- 10) docelowo po wybudowaniu GPZ Czyżkówko, likwidacja napowietrznej linii średniego napięcia 30 kV przebiegającej przez obszar opracowania;
  - 11) wprowadza się 5-metrową strefę od napowietrznych linii średniego napięcia w obie strony, wolną od zabudowy mieszkaniowej;
  - 12) w przypadku likwidacji linii SN lub jej przebudowy na linię kablową, ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne;
  - 13) do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii SN należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi i konserwacji;
  - 14) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej.
- #### 15. Gospodarka odpadami stałymi:

- 1) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy składować w miejscach czasowego gromadzenia odpadów, a następnie wywozić na miejskie składowisko odpadów – KUO Bydgoszcz;
- 2) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

#### 12. Telekomunikacja:

- 1) podłączenie do telefonii stacjonarnej, poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci;
- 2) zabrania się budowy nowych napowietrznych linii telefonicznych, a istniejące linie docelowo przewidzieć do skablowania;
- 3) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów i anten stacji bazowych telefonii komórkowej, dopuszcza się sytuowanie urządzeń telefonii komórkowej na wysokich obiektach budowlanych typu: komin, wieże itp. oraz na budynkach usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) podłączenie do innych sieci i urządzeń teletechnicznych lub odbiór sygnału poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną na warunkach wybranego gestora sieci.

16. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi w zakresie obrony cywilnej:

- 1) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) zaleca się utrzymanie istniejącej studni awaryjnej dla potrzeb mieszkańców na wypadek unieruchomienia wodociągu.

## Rozdział 13

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego planem dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;

- 2) istniejące budynki których lokalizacja jest niezgodna z ustaleniami planu, a nie są wskazane ustaleniami szczegółowymi do rozbiórki mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji, z zakazem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

#### Rozdział 14

##### Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 23.1. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wysokości 30%.

2. Powyższe ustalenie nie dotyczy terenów stanowiących własność gminy bądź będących we władaniu gminy.

#### Rozdział 15

##### Szczegółowe ustalenia planu

§ 24. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1.ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią krajobrazową i ochronną, w tym zachowanie naturalnego charakteru zagospodarowania skarpy o ile wymogi stateczności zboczy nie stanowią inaczej,
  - b) obowiązuje ochrona skarpy przed erozją i naruszeniem stateczności zboczy,
  - c) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - d) dopuszczalna lokalizacja ogólnodostępnych ciągów pieszych w tym łączących tereny pod i nadskarpowe, ciągów rowerowych, obiektów małej architektury o funkcjach rekreacyjnych: ławki, punkty widokowe - placyki, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu oraz z wymogiem zabezpieczenia stateczności zboczy,
  - e) zieleni oraz ciągi piesze kształtować tak aby umożliwić połączenia widokowe z terenami położonymi poniżej skarpy,
  - f) dopuszczalna lokalizacja sieci przesyłowych i urządzeń infrastruktury technicznej, z wymogiem zabezpieczenia stateczności zboczy i nie naruszania harmonii krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz eksploatacji zboczy, naruszania linii krawędziowych skarpy, z wyjątkiem fragmentów niezbędnych dla realizacji komunikacji publicznej – drogi dojazdowej 3KD-D (Okrężnej) 1KD-Z\* (Smukalskiej), oraz regulacji służących umocnieniu skarpy i lokalizacji elementów zagospodarowania realizowanych na podstawie projektu zagospodarowania terenu,

- b) obowiązuje ochrona istniejącej szaty roślinnej, ew. nowe nasadzenia roślinności, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem warunków siedliskowych, oraz potrzebą stabilizacji skarpy;
  - c) obowiązuje ochrona istniejącego wyrobiska zlokalizowanego w północnej części skarpy w rejonie ul. Smukalskiej poprzez: zakaz przekształcania obiektu, eksploatacji zboczy do celów gospodarczych – obszar do objęcia ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej,
  - d) dopuszcza się możliwość budowy zbiorników wodnych na bazie istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren częściowo jest objęty strefą „W” ochrony archeologicznej, oraz strefą „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia ogólne § 11, 12,
  - b) w rejonie ul. Saperów znajduje się teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w obszarze tym dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury upamiętniających historię miejsca, obowiązują ustalenia ogólne § 8 ust. 5;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji tablic reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
- 7) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie przewiduje się podziału na działki budowlane;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – skarpa znajduje się w obszarze o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się lokalizację stacji transformatorowej słupowej w rejonie 1KD-Z ( ul. Smukalska),
  - b) ustala się lokalizację magistrali wodociągowej DN 800;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 25. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2.IG:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej, stacja redukcyjna gazu;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) adaptację istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń gazowniczych zgodnie z warunkami gestora sieci.

§ 26. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2a.IE:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej, urządzenia elektroenergetyczne - trafostacja;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi; z uwagi na bliskie sąsiedztwo stacji redukcyjnej gazu, lokalizacja urządzeń i sieci energetycznych wymaga zaopiniowania przez gestora sieci gazowniczej.

§ 27. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 3.KSp:

- 1) przeznaczenie - parking terenowy, ogólnodostępny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy terenu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

§ 28. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 4.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) budynki garażowo-gospodarcze lokalizowane w formie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy strome o nachyleniu połąci 30-45°, pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;

- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie dojazdu od ulicy 4KD-D, dla obsługi komunikacyjnej działki wydzielonej w ramach ustalenia 5RO/MN.

§ 29. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 5.RO/MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – ogrodnictwo z prawem zabudowy,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa oraz usługi związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - c) przeznaczenie zamienne - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – warunki zabudowy i zagospodarowania jak dla ustalenia 4 MN, podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na potrzeby funkcji mieszkaniowej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) realizacja zabudowy związanej z funkcją ogrodnictwą wg potrzeb,
  - c) budynki garażowo-gospodarcze lokalizowane w formie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy strome o nachyleniu połąci 30-45°, pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział terenu dopuszczalny w przypadku wprowadzenia funkcji zamiennej, zgodnie rysunkiem planu, maksymalnie na cztery działki, w sposób zapewniający bezpośredni dostęp każdej działki do drogi publicznej KD-L, minimalna szerokość frontu działek wydzielonych od ul. Saperów 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - w przypadku wprowadzenia funkcji zamiennej obsługa komunikacyjna nowowydzielonych działek odpowiednio z ulicy Saperów, z ulicy Okrężnej 4KD-D poprzez wydzielony z działki 10/3 dojazd

oraz z nowo projektowanego odcinka ul. Okrężnej 5 KD-DX.

§ 30. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 6.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych, w tym jednego budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych przy granicach przyległych działek, w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej na granicy działek, obowiązuje zasada dobudowy do budynków już istniejących,
  - c) istniejące składy i magazyny do dyslokacji;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy strome o spadku 30-45<sup>0</sup>, pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
  - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu.

§ 31. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 7.MN/U, 8.MN/U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
  - b) budynek usytuowany na działce przy ul. Saperów 276, poza nieprzekraczalną linią zabudowy, przeznacza się do rozbiórki,
  - c) funkcje usługowe zespolone z funkcjami mieszkalnymi lub wolnostojące, zaleca się lokalizację funkcji usługowych w części frontowej działek - od strony ul. Saperów,
  - d) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące,
  - e) na działce 10/1 realizacja zabudowy mieszkaniowej przed likwidacją linii energetycznej wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty

strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n.p.t.,
  - b) dachy strome o nachyleniu połąci 30-45<sup>0</sup>, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) dla funkcji usługowych obowiązują realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m p. /30 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług,
  - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - istniejącą napowietrzną linię energetyczną 30 kV przeznacza się do demontażu; realizacja zabudowy przed likwidacją linii energetycznej wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

§ 32. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 9a.MN, 9b.MN, 9c.MN, 9d.MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) usługi wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne, typu kameralne pracownie związane z działalnością artystyczną, medyczną, obsługą firm, administracyjną itp.,
  - c) funkcje garażowo-gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące,
  - d) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń między działkami, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokół;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - od naturalnych cieków i rowów melioracyjnych obowiązuje strefa bez prawa zabudowy o szerokości co najmniej 5,0 m, ogrodzenia działek należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, obowiązuje zagospodarowanie otoczenia cieków w sposób umożliwiający ich konserwację;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12, na części terenu występuje strefa „W” ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 11;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - zabudowa garażowo-gospodarcza wolnostojąca o wysokości do 1 kondygnacji,
  - dachy strome o nachyleniu połąci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - łączna powierzchnia zabudowy działki do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>, w przypadku łączenia działek dla realizacji jednej inwestycji dopuszcza się powiększenie łącznej powierzchni zabudowy do 450 m<sup>2</sup>,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,
  - dla działki powstałej z podziału działki 13/1 dopuszcza się łączną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki, oraz minimalny udział terenów biologicznie czynnych min. 40%,
  - dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m p. /30 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług,
  - posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu; zakaz wydzielania większej ilości działek niż wyznaczona planem, dopuszcza się ich łączenie dla realizacji jednej inwestycji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- istniejąca linia energetyczna do demontażu,
  - ustala się adaptację istniejących cieków wodnych oraz możliwość ich konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.
- 9/1 MN 9a.MN, podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- na potrzeby funkcji mieszkaniowej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - realizacja zabudowy związanej z funkcją ogrodniczą wg potrzeb,
  - budynki garażowo-gospodarcze lokalizowane w formie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- od naturalnych cieków i rowów melioracyjnych obowiązuje strefa bez prawa zabudowy o szerokości co najmniej 5,0 m, ogrodzenia działek należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m; obowiązuje zagospodarowanie otoczenia cieków w sposób umożliwiający ich konserwację,
  - obowiązuje realizacja szczelnych podłoży na składowanie nawozów sztucznych i organicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto na terenie znajduje się obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia ogólne § 8, 9, 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki (ograniczenie nie dotyczy zabudowy szklarniowej),
  - posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 7) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości podział terenu możliwy dla wprowadzenia funkcji zamiennej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 10.RO/MN:

- przeznaczenie terenu:
  - przeznaczenie podstawowe – ogrodnictwo z prawem zabudowy,
  - przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa oraz usługi związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - przeznaczenie zamienne - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - warunki zabudowy i zagospodarowania jak dla ustalenia

§ 34. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 11.MN/U, 12.MN/U:

- przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
  - funkcje usługowe zespolone z funkcjami mieszkalnymi lub wolnostojące, zaleca się lokalizację funkcji usługowych w części frontowej działek - od strony ul. Saperów,
  - funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto w granicach ustalenia 12MN/U znajduje się obiekt zabytkowy podlegający ochronie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia ogólne § 9, 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n.p.t.,
    - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
    - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 1 stanowiska/30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
    - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
  - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem.

§ 35. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 13.U:

    - 1) przeznaczenie –nieuciążliwe usługi;
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - z uwagi na lokalizację obiektu w sąsiedztwie terenu rekreacyjnego obowiązuje wysoki standard architektoniczny zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji wschodniej;
    - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem; dopuszcza się drobną wytwórczość o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu;
    - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
    - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) zabudowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
      - b) dachy skośne o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
      - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
      - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
    - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału działek, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
    - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -
  - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 1 stanowiska/30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
  - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
  - 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - dopuszczalne zagospodarowanie łączne z terenami 16MN/U, 15US na cele sportu, rekreacji i wypoczynku;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną KW.
- § 36. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 14.MN:
- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
    - b) istniejące obiekty mieszkalne do zachowania – ew. remont, lub wymiana budynków w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich,
    - c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczo-garażowych na granicy z terenem 13 U;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto istniejące obiekty mieszkalne są obiektami zabytkowymi podlegającymi ochronie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia ogólne § 9 i 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa do 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
    - b) dachy skośne o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
    - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
  - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału działek, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -

obsługa komunikacyjna działki z drogi wewnętrznej KW, oraz z ul. Saperów.

§ 37. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 15a.US, 15b.US:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji - ośrodek sportowo – rekreacyjny o randze ogólnomiejskiej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się funkcje uzupełniające przeznaczenie podstawowe np. turystyka, gastronomia, kultura;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zagospodarowanie na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren ustaleń 15aUS, 15bUS, wraz z terenem 27US,
  - b) zagospodarowanie terenowymi urządzeniami sportu-rekreacji np.: minigolf, boiska, place do gier i zabaw, stawy parkowe, aleje spacerowe, ścieżki rowerowe, urządzenia małej architektury,
  - c) obowiązuje rozmieszczenie powierzchni zabudowy przewidzianej w kompleksowym projekcie zagospodarowania wg zasady: min. 80% powierzchni w liniach rozgraniczających wskazanych na rysunku planu, maks.20% powierzchni poza liniami zabudowy,
  - d) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru krajobrazu z dużym udziałem polan rekreacyjnych (min. 60% powierzchni zieleni), kształtowanie otwarc i wzajemnych powiązań widokowych wewnątrz parkowych, skarpy i terenów nad skarpowych,
  - e) obowiązuje realizacja ciągu pieszo-rowerowego łączącego ulice 68KDX i 62KDX,
  - f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, systemu cieków wodnych i stawów z nakazem rekultywacji; dopuszcza się powiększenie istniejących zbiorników wodnych celem przystosowania do funkcji rekreacyjnych z bezwzględnym wymogiem zachowania ciągłości oraz sprawności technicznej systemu melioracyjnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12, na części terenu występuje strefa „W” ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 11;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, dachy skośne o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni terenu objętego ustaleniem,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni terenu objętego ustaleniem,
  - d) zabezpieczenie miejsc postojowych dla obsługi funkcji ustalonych planem w granicach terenu 27US w ilości stosownej do programu usług; dopuszcza się uzupełniająco realizację parkingów terenowych w sąsiedztwie drogi dojazdowej 3KD-D (ul. Okrężnej),
  - e) posadzenie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – zakaz podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszczalne zagospodarowanie łączne z terenami 13U, 16MN/U, 27 KSp na cele sportu, rekreacji i wypoczynku;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się lokalizację kanału ściekowego - ks, z wymogiem udostępnienia służbom konserwującym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 38. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 16.MN/U,

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
  - b) funkcje usługowe zespolone z funkcjami mieszkalnymi lub wolnostojące,
  - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca do 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki,
  - e) minimalna szerokość frontu działki 30 m,

- f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 1 stanowiska/30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
- g) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – podział terenu zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszczalne zagospodarowanie łączne z terenami 15/1US, 15/2US, 27 KSp na cele sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę 56KD-D i 2KD-L (ul Saperów).

§ 39. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 17.MN, 18.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego obiektu kubaturowego,
  - b) funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem mieszkalnym,
  - c) zabudowa działek, których część przeznaczona do zabudowy, zlokalizowana jest pod linią energetyczną 15kV, możliwa po likwidacji tej linii,
  - d) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
  - e) integralną częścią poszczególnych działek budowlanych mieszczących się w granicach ustalenia 17MN i 18MN są odpowiednie części działek objęte ustaleniem 24ZK i 25ZK,
  - f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
- e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) podział terenu na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu po wydzieleniu drogi ogólnodostępnej 6KD-D i 7KD-DX, 7aKD-W,
  - b) zakaz podziału terenu na większą ilość działek niż wyznaczona planem,
  - c) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne:
  - a) istniejąca linia napowietrzna 15 kV do demontażu,
  - b) odprowadzenie ścieków dla działek obsługiwanych poprzez drogę wewnętrzną 7a.KDW (powstałych po podziale nieruchomości o nr ew 15 obr 16 oraz o nr 1 obr 20) poprzez indywidualne pompownie ścieków realizowane i utrzymywane przez właścicieli działek.

§ 40. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 17a.IE

- 1) przeznaczenie –urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 41. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 19.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego obiektu kubaturowego,
  - b) funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem mieszkalnym,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ogrodzenia z wyłączeniem odcinków sąsiadujących z ulicą Saperów – realizowane bez cokołów,
  - d) ogrodzenie działek od strony rowu melioracyjnego w odległości nie mniejszej niż 1,5 m,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ogrodzenia działek od rowów melioracyjnych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, obowiązuje utrzymanie rowów melioracyjnych w sprawności technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty



- strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i bliźniacza, o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
  - dachy strome o nachyleniu połaci 30-45° pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, z wymogiem wydzielenia publicznej drogi dojazdowej 6KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się demontaż istniejących linii energetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - ustala się adaptację istniejących cieków wodnych oraz wymóg ich udostępnienia dla celów konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 42. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 20.MN/U:

- przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
  - funkcje realizowane w formie zespolonej lub samodzielnie, zaleca się lokalizację funkcji usługowych w części frontowej działek - od strony ul. Saperów,
  - funkcje garażowo-gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące,
  - ogrodzenie działek od strony cieków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ogrodzenia działek od rowów melioracyjnych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m; obowiązuje utrzymanie rowów melioracyjnych w sprawności technicznej;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- zabudowa o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n.p.t.,
  - dachy strome o nachyleniu połaci 30-45° pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki,
  - obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 1 stanowiska/30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
  - posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza podział terenu, maksymalnie na trzy działki, minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się demontaż istniejących linii energetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - ustala się adaptację istniejących cieków wodnych oraz wymóg ich udostępnienia dla celów konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 43. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 21.IK:

- przeznaczenie – infrastruktura techniczna - przepompownia ścieków bytowych;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - lokalizacja sieci i urządzeń kanalizacji ściekowej z możliwością przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - teren zbędny dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zagospodarować zielenią,
  - ogrodzenie działki od strony cieków należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieków;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości przekraczającej granice działki budowlanej;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - lokalizacja urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 44. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 22.MN/U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
    - b) funkcje realizowane w formie zespolonej lub samodzielnie,
    - c) funkcje garażowo-gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące,
    - d) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
    - e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
    - f) integralną częścią działki budowlanej zlokalizowanej przy ul. Saperów 163, jest odpowiednia część działki objętej ustaleniem 25ZK;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto w granicach ustalenia znajduje się obiekt zabytkowy podlegający ochronie konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 9, 12;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n.p.t.,
    - b) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 1 stanowiska/30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
    - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
  - 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza podział terenu zgodnie rysunkiem planu, minimalna szerokość frontu działki 20 m.
    - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
    - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji,
    - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
    - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
    - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
    - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 106WS, 24ZK, 25ZK, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia.
- § 46. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 24.ZK, 25.ZK:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe - zieleń ochronna i krajobrazowa,
    - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) teren stanowi integralną część działek budowlanych objętych ustaleniem 17 MN, 18MN,
    - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,
    - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
    - d) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),

- e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
  - f) obowiązuje utrzymanie i rekultywacja cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz towarzyszącej roślinności naturalnej: drzew i krzewów, dopuszcza się realizację sztucznych zbiorników wodnych: basenów, stawów,
  - g) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustaleń na styku z terenami 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
  - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – podział terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 26.ZP:

- 1) przeznaczenie - zieleń publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
  - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 25ZK, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia.

§ 48. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 26a.ZP/ZZ:

- 1) przeznaczenie – zieleń publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym, teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wynikające z możliwości awaryjnego zrzutu wody w przypadku wezbrań powodziowych przy założeniu realizacji stopnia wodnego Czyżkówko z projektowaną rzędną piętrzenia 41 m n.p.m.) obowiązują ustalenia ogólne § 15;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
  - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 106WS, 25ZK, 26ZK, 26aZK/ZZ na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23 ZK, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zagospodarowanie terenu zielenią ochronną zgodnie z warunkami siedliskowymi, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia.

§ 49. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem – 27.US:

- 1) przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji - integralna część ośrodka sportowo-rekreacyjnego o randze ogólnomiejskiej zlokalizowanego w ramach ustalenia 15aUS,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) strefa wejściowa ośrodka sportowo rekreacyjnego zlokalizowanego na terenie 15aUS, zagospodarowanie na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren 15aUS, 15bUS i 27US,
  - b) dopuszczalna lokalizacja parkingów,
  - c) dopuszczalna lokalizacja usług wynikających z funkcji terenu 15aUS,
  - d) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 56KD-D, na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 15aUS, 15bUS i 27US,
  - e) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
  - f) dopuszcza się realizację drogi 56.KD-D przy południowej granicy terenu 27US z wymogiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych działek zlokalizowanych na terenie 16 MN/U;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią w ilości 12,5 m<sup>2</sup> na 5 stanowisk parkingowych,
  - b) wysokość zabudowy do 7 m n.p.t.,
  - c) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu,
  - e) posadowienie budynku na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wydzielania działek budowlanych.

§ 50. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem – 28a.MN, 28b.MN, 28c.MN, 28d.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,

- b) funkcje garażowo gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie; z wyłączeniem odcinków sąsiadujących z ulicą Saperów – realizowane bez cokołów,
  - d) ogrodzenia działek od rowów melioracyjnych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m liczonej od górnej krawędzi skarpy ciekłu; obowiązuje zagospodarowanie otoczenia cieków w sposób umożliwiający ich konserwację;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
    - b) dachy strome o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
    - c) zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca o wysokości do 7 m n.p.t., dachy strome o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
    - f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 1 stanowiska/30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
    - g) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej KW,
    - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej terenu 28/2 z sieci zlokalizowanych w drodze publicznej 2KD-D.

§ 51. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 29.ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zieleń publiczna, ogólnodostępna - zieleń ochronna i krajobrazowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze naturalnym, z wymogiem zachowania wartościowego drzewostanu, oraz

kształtowanie zieleni w sposób umożliwiający połączenia widokowe z rzeką oraz terenami położonymi po drugiej stronie Brdy,

- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) obowiązuje ochrona zbocza przed erozją,
  - d) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego i ścieżki rowerowej z towarzyszącymi obiektami małej architektury typu: ławki, punkty widokowe - placyki, parkingi rowerowe,
  - e) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem komunikacji publicznej - 2KD-L na podstawie projektu budowlanego inwestycji drogowej,
  - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44ZP, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 44 ZP i 44aZP/ZZ,
  - g) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu, wraz z niezbędnym dojazdem,
  - h) dopuszczalna lokalizacja dojazdu z ul. Saperów do zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce 6/2 oraz działce powstałej po podziale działki 2/2;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
  - 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - projektowany przebieg magistrali gazowej Ø 225 PE.

§ 52. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 30.MN/U

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na jednej działce dopuszczalna lokalizacja dwóch obiektów kubaturowych,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca, lub wbudowana w budynek mieszkalny lub usługowy,
  - c) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustaleń na styku z terenem

9.KD-L i 22.KD-L na podstawie projektów budowlanych dla tych terenów,

- d) zabudowa w obrębie linii energetycznej 15KV przebiegającej przez teren możliwa po uwzględnieniu przepisów szczególnych w uzgodnieniu z zakładem energetycznym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
    - b) dachy płaskie,
    - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 3 stanowiska/100 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług, 1 stanowisko/mieszkanie;
  - 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - teren stanowi jedną działkę budowlaną;
  - 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Saperów,
    - b) istniejąca linia 15 KV do utrzymania.

§ 53. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 31.U/P:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-produkcyjna, nieuciążliwa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) modernizacja istniejących budynków, w tym przebudowa i rozbudowa, oraz realizacja uzupełniającej zabudowy zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej rysunkiem planu,
  - b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej, podziemnej infrastruktury technicznej; dopuszcza się położenie istniejącego uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach mieszkalnych należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do 2 kondygnacji, nie przekraczająca wysokością 10 m nad poziomem terenu,

- b) dachy płaskie,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach ustalenia w ilości co najmniej: 1 stanowisko/ 1 mieszkanie, 3 stanowiska/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) zakaz wtórnych podziałów istniejących działek, dopuszcza się łączenie ich w jedną działkę budowlaną,
  - b) dz. nr 1/1 obr. 21 nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest uzupełnieniem dla przyległej działki nr 1/2 zlokalizowanej po stronie wschodniej.

§ 54. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 32.IE:

- 1) przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością przebudowy, modernizacji i konserwacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 55. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 33.MN/U, 34.MN/U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na jednej działce dopuszczalna lokalizacja dwóch obiektów kubaturowych,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca, dopuszcza się usytuowanie zabudowy gospodarczej przy granicach przyległych działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do zabudowy istniejącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy płaskie,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż: 3 stanowiska/100 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług, 1 stanowisko/mieszkanie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - w granicach ustalenia 34 MN dla działki nr 74 dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 35.MN, 36.MN, 37.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) dopuszczalna lokalizacja budynków garażowo-gospodarczych przy granicach działek lub w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych, nawiązujących materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - c) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnych przejść pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym o szerokości co najmniej 2,0 m łączących tereny komunikacji publicznej KD z terenem zieleni publicznej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa dwukondygnacyjna, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
  - b) zabudowa garażowo-gospodarcza jednokondygnacyjna,
  - c) dachy płaskie,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – lokalizacja sieci gazowej z możliwością jej przebudowy oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 57. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 38.ZP:

- 1) przeznaczenie - zielen publiczna, ogólnodostępna - zielen publiczna, urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zieleni urządzoną,
  - b) zakaz zabudowy terenu,
  - c) wymagana realizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego,
  - d) dopuszcza się realizację placu zabaw, urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury,
  - e) istniejący budynek zlokalizowany przy ul. Czolgistów do likwidacji,
  - f) dopuszczalna lokalizacja liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) zakaz lokalizacji wjazdów i dojazdów do terenów przyległych posesji;

- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązuje zakaz lokalizacji tablic reklamowych na terenie;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni ustalenia;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - zakaz dzierżaw i zagospodarowania tymczasowego z wyłączeniem terenu zajętego pod Bibliotekę Publiczną dla którego dopuszcza się użytkowanie na warunkach dotychczasowych.

§ 58. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 39.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) w zabudowie szeregowej dopuszcza się zmiany elewacji pod warunkiem skoordynowanej działalności budowlanej – obejmującej wszystkie segmenty zespołu,
  - c) dopuszczalna lokalizacja budynków garażowo-gospodarczych przy granicach działek lub w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych, nawiązujących materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - d) w zespołach zabudowy szeregowej dopuszcza się realizację garaży na zapleczach działek pod warunkiem wydzielenia wewnętrznej drogi dojazdowej o min. szerokości 4,5 m,
  - e) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - f) obowiązuje utrzymanie istniejących, ogólnodostępnych przejść pieszych łączących ulice dojazdowe KD z terenem zieleni publicznej 38 ZP,
  - g) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnych przejść pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym o szerokości co najmniej 2,0 m łączących tereny komunikacji publicznej KD z terenem zieleni publicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa dwukondygnacyjna, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
  - c) dachy płaskie,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;

- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów istniejących działek budowlanych.

§ 59. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 40.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - c) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - d) na działce przy ul. Żeglarskiej 88 dopuszcza się wariantowo:
    - dobudowę parterowego budynku mieszkalnego do istniejącego na działce przy ul. Żeglarskiej 90 w formie wymiany lub rozbudowy budynków istniejących, z obowiązkiem zharmonizowania formy i charakteru zabudowy z istniejącym budynkiem bliźniaczym, zabudowa garażowo-gospodarcza wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego,
    - realizację wolnostojącego budynku mieszkalnego II kondygnacyjnego z dachem płaskim, z nawiązaniem charakterem zabudowy do budynku przy ul. Średniej 126, garaż wbudowany lub zlokalizowany przy granicy działki na zasadzie wymiany lub adaptacji istniejącej zabudowy usytuowanej przy północno-zachodniej granicy działki,
  - e) na działce przy ul. Saperów 137 dopuszcza się podwyższenie budynku z wymogiem realizacji dachu stromego o nachyleniu połaci 30-45°, nawiązującego wysokością kalenicy do wysokości bezpośrednio sąsiadujących budynków mieszkaniowych,
  - f) na działce przy ul. Saperów 125 dopuszcza się wariantowo:
    - lokalizację budynku mieszkalnego w formie zabudowy bliźniaczej dobudowanej do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce przy ul. Saperów 123, z obowiązkiem zharmonizowania formy i charakteru zabudowy z istniejącym budynkiem bliźniaczym,
    - przekształcenie, rozbudowę istniejących zabudowań gospodarczych na funkcję mieszkaniową z wymogiem: ew. rozbudowy w głąb działki, utrzymaniem zabudowy w formie parterowej, lokalizacji zabudowy

gospodarczo-garażowej w formie zespolonej z budynkiem mieszkalnym;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa dwukondygnacyjna, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - c) dachy płaskie, z wyłączeniem sytuacji określonej w pkt 2 d, e,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów istniejących działek budowlanych.

§ 60. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 41.ZP:

- 1) przeznaczenie – zieleń publiczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%.

§ 61. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 42.MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w obiekty mieszkalne,
  - b) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również estetyczne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
  - c) integralną częścią poszczególnych działek budowlanych są odpowiednie części działek objęte ustaleniem 43 ZK,

- d) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
  - e) zabudowa obsługiwana komunikacyjnie przez drogę 64KD-W, do realizacji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren w części znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w części w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia ogólne § 8 i 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa jednorodzinna o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, dachy strome o nachyleniu połaci 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
    - b) zabudowa wielorodzinna: lokalizowana od strony ul. Saperów o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, lokalizowana od strony Brdy o wysokości do trzech kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 14 m nad poziomem terenu mierzonym od strony Brdy, dachy strome o nachyleniu połaci 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki w granicach ustalenia;
  - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział zgodnie z rysunkiem planu, po wydzieleniu i realizacji drogi 64KDW, lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu zabudowy wielorodzinnej;
  - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych – 63KD-DX, 21KD-DX, 22KD-L,
    - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogę wewnętrzną 64KDW.

§ 62. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 43.ZK:



- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe - zieleni ochronna i krajobrazowa,
    - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) teren stanowi integralną część działek budowlanych objętych ustaleniem 42MN,
    - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,
    - c) obowiązuje wymóg zachowania wartościowego drzewostanu,
    - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
    - e) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),
    - f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokółu,
    - g) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44ZP, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenów 44 ZP i 44aZP/ZZ;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
  - 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.
- § 63. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 44.ZP:
- 1) przeznaczenie - zieleni publiczna - zieleni przybrzeżna, ochronna i krajobrazowa, ogólnodostępna z ciągiem pieszo-rowerowym;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
    - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji oraz infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
    - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
    - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
    - f) obowiązuje zakaz grodzenia terenu,
    - g) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 64ZD, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenów 44 ZP i 44aZP/ZZ,
    - h) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 108KS na podstawie technicznego projektu zagospodarowania terenu 108KS;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
    - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia;
  - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) dopuszcza się lokalizację magistrali wodociągowej, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
    - b) ustala się adaptację istniejącego kolektora deszczowego z możliwością jego przebudowy, modernizacji i konserwacji.
- § 64. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 44a.ZP/ZZ:
- 1) przeznaczenie – zieleni publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym, teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wynikające z możliwości awaryjnego zrzutu wody w przypadku wezbrań powodziowych przy założeniu realizacji stopnia wodnego Czyżkówko

- z projektowaną rzędną piętrzenia 41 m n.p.m.) obowiązują ustalenia ogólne § 15;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
    - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
    - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
    - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
    - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
    - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 106WS, 44 ZP, 44aZP/ZZ, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 44ZP, 44aZP/ZZ;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zagospodarowanie terenu zielenią ochronną zgodnie z warunkami siedliskowymi, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
    - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia;
  - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.
- § 65. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 45.U:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe –nieuciążliwe usługi komercyjne,
    - b) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego,
    - b) funkcje uzupełniające i towarzyszące wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne - część terenu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa do dwóch kondygnacji, przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
    - b) dach płaski,
    - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
    - e) w granicach działki obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych według wskaźnika:., 1 m.p./30 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług, 1 m.p./1mieszkanie.
- § 66. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 46.ZK:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe – zielen ochronna i krajobrazowa,
    - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,
    - b) obowiązuje wymóg zachowania wartościowego drzewostanu,
    - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
    - d) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),
    - e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
    - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44aZP/ZZ na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 44 ZP, 44aZP/ZZ, 44bZP;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

§ 67. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 47.MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się utrzymanie istniejących na terenie funkcji handlu oraz funkcji usług oświaty, dla funkcji oświatowej dopuszcza się możliwość rozbudowy o działki przyległe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również estetyczne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Żeglarskiej obowiązuje wysokość budynków do dwóch kondygnacji naziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
  - b) dla budynków jednorodzinnych lokalizowanych od strony Brdy obowiązuje wysokość budynków do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem wyłącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, dachy strome o nachyleniu połąci 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) dla wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych obowiązuje wysokość jednej kondygnacji,

- d) dopuszcza się usytuowanie garaży przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - e) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki w granicach ustalenia,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki w granicach ustalenia,
  - g) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz podziału nieruchomości;
  - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

§ 68. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 48.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - c) na działkach 35/2 i 35/4 zlokalizowanych przy ul. Średniej 95, 97 dopuszczalna jest:
    - lokalizacja zabudowy wolnostojącej na działce budowlanej złożonej z działek nr 35/2 i 35/4 z wymogiem lokalizacji elewacji frontowej równoległe do istniejącej linii zabudowy ul. Średniej,
    - lokalizacja zabudowy bliźniaczej z wymogiem lokalizacji elewacji frontowej równoległe do istniejącej linii zabudowy ul. Średniej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna o wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,

- b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
- c) dachy płaskie,
- d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 69. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 49.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo gospodarczego, w przypadku realizacji inwestycji na niezabudowanych działkach obowiązuje sytuowanie jednego obiektu kubaturowego mieszkalnego z wbudowanymi funkcjami garażowo - gospodarczymi,
  - b) zabudowa działki 43/3 możliwa po ustaleniu służebności gruntowej poprzez działkę 43/1 od drogi 23KD-L (ul. Średnia) lub poprzez działkę 43/4 od drogi 27KD-DX (ul. Jachtowa),
  - c) na działce 42/3 dopuszcza się lokalizację zabudowy wolnostojącej, lub po podziale zgodnie z projektem planu zabudowy bliźniaczej,
  - d) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - e) na nowo wydzielonych działkach powstałych z ew. podziału działek 39 i 40 obowiązuje lokalizacja zabudowy bliźniaczej, lub po ew. połączeniu nowowydzielonych działek lokalizacja zabudowy wolnostojącej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - c) dachy płaskie,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) podział na działki budowlane zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,

- b) dopuszcza się możliwość scalenia działek zabudowy bliźniaczej, powstałych po podzieleniu działek 39 i 40, celem utworzenia działki pod zabudowę wolnostojącą,
- c) dopuszcza się podział działki 42/3 zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla działki 43/3 ustala się możliwość podziału zgodnie z rysunkiem planu celem powiększenia przyległych działek budowlanych.

§ 70. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 50.UO:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty,
  - b) przeznaczenie zamienne - usługi typu opieka społeczna, zdrowie, kultura;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działce 126, z możliwością remontów i modernizacji, rozbudowy z zachowaniem warunków jak w ustaleniu 49MN,
  - b) na działce 127 dopuszczalna lokalizacja ogólnodostępnego placu zabaw, ogrodzonego z wejściem od strony szkoły i od ul. Saperów;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do trzech kondygnacji,
  - b) dach płaski,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu,
  - d) w granicach terenu obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do potrzeb, zalecany wskaźnik co najmniej: 3 m.p./10 zatrudnionych.

§ 71. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 51.IE:

- 1) przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje adaptacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością przebudowy, modernizacji i konserwacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 72. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 52.MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub

- zespolone z budynkami garażowo-gospodarczymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
    - b) na działkach o nr ewid. 128/2 i 128/3 zabudowa pierzejowa, tworząca zwartą i jednorodną pod względem architektonicznym formę, nawiązująca kształtem architektonicznym do historycznego budynku na dz. nr 135 przy ul. Saperów 87,
    - c) na dz. nr 128/2 zabudowa na całej szerokości frontu działki w formie segmentu szeregowego z przejazdem bramowym na zaplecze działki,
    - d) dopuszcza się usytuowanie garaży z częścią gospodarczą przy wspólnej granicy działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
    - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
    - c) dachy płaskie,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
    - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m. p. /100 m<sup>2</sup> pow. użytk. Usług.

§ 73. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 53.MN/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej obowiązuje realizacja wyłącznie jednego budynku,
  - b) funkcje garażowo-gospodarcze wyłącznie wbudowane,
  - c) zabudowa wzdłuż ul. Poprzecznej w formie zwartej lub wolnostojącej połączonej z budynkami na przyległych działkach elementami architektonicznymi jak: zadaszenia, podcienia, tarasy, przeszklone werandy, pergole itp.,
  - d) na działce narożnikowej przy skrzyżowaniu ul. Saperów i ul. Poprzecznej realizacja budynku przy granicy z dz. 128/2, w formie architektonicznej stanowiącej uzupełnienie

- e) projektowanej zabudowy pierzejowej na terenie 50 MN, oraz nawiązującej do historycznego budynku na dz. nr 135 przy ul. Saperów 87,
- e) istniejące budynki zlokalizowane poza liniami zabudowy przeznacza się do rozbiórki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy płaskie,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 70% powierzchni działki,
  - d) miejsca postojowe dla projektowanych usług w liniach rozgraniczających przyległej ulicy;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) dopuszczalny podział terenu na działki budowlane według zasad: dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z rysunkiem planu, dla zabudowy zwartej szerokość frontu działki min. 10 m, podział prowadzony prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy Poprzecznej,
  - b) działkę budowlaną stanowią odpowiednie części działek 129 i 130/2 podzielone zgodnie z projektem planu.

§ 74. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 54.U:

- 1) przeznaczenie – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wymiana lub modernizacja, istniejącej zabudowy, w tym nadbudowa bez prawa rozbudowy w poziomie terenu, zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi,
  - b) wymagane nadanie cech indywidualnych architekturze budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
  - b) dach płaski,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
  - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m.p. / 30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – zakaz podziału nieruchomości.

§ 75. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 55.IE:

- 1) przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązuje adaptacja sieci i urządzeń

elektroenergetycznych z możliwością przebudowy, modernizacji i konserwacji;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 76. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 56.U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, przychodnia osiedlowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalna lokalizacja pokrewnych funkcji usługowych (np. typu apteka, wypożyczalnia sprzętu rehabilitacyjnego itp.);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) wymagane utrzymanie spójności formy architektonicznej zabudowy istniejącej i uzupełniającej, lokalizacja zabudowy w części wschodniej działki możliwa po likwidacji linii i słupa energetycznego,
  - b) dla obiektu istniejącego zabezpieczenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi 26KD-L (ul. Czołgistów) oraz drogi 32KD-D,
  - c) dla obiektów nowoprojektowanych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m.p. /100 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa 1kondygnacyjna, o wysokości nie przekraczającej 6 m n.p.t.,
  - b) dachy skośne o nachyleniu połąci do 30°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z rysunkiem planu.

§ 77. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 57.U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren objęty ustaleniem stanowi jedną działkę budowlaną,
  - b) na działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego obiektu kubaturowego,
  - c) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni zabudowy,
  - d) istniejąca zabudowa do likwidacji,
  - f) z uwagi na eksponowane położenie terenu wymagany jest wysoki standard architektoniczny elewacji od ul. Saperów i Czołgistów,
  - e) obsługa komunikacyjna od ul. 32KD-D oraz 31KD-D;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
- b) dach płaski,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki w granicach ustalenia,
- d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m.p./30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług, oraz min. 1 miejsce postojowe /mieszkanie;

- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz podziału na działki budowlane.

§ 78. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 58.MN:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy Średniej, oraz nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulic, Poprzecznej, Saperów, Zakątek,
  - c) modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym rozbudowa i nadbudowa oraz realizacja zabudowy uzupełniającej zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi, oraz warunkami planu,
  - d) dla budynków historycznych, zlokalizowanych na terenie ustala się zachowanie formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połąci dachowych, modernizacja budynków w tym rozbudowa i nadbudowa celem podwyższenia ich wartości użytkowych i estetycznych na wyżej wymienionych warunkach pod nadzorem służb konserwatorskich, z wymogiem zachowania wskazanej planem linii zabudowy,
  - e) dla budynku zlokalizowanego na działce przy ul. Średniej 78 ustala się możliwość utrzymania i rozbudowy budynku historycznego zlokalizowanego poza liniami zabudowy,
  - f) usługi wbudowane w partery budynku mieszkalnego,
  - g) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa

- zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkalna o wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
    - b) dachy płaskie,
    - c) zabudowa gospodarczo-garażowa do I kondygnacji,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
    - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m.p. /100 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług;
  - 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - wtórne podziały działek według zasad określonych na rysunku planu; dla projektowanych do wydzielenia działek przy ul. Średniej 72-74 i Średniej 76 obowiązuje korekta wspólnej granicy na odcinku oznaczonym na rysunku planu, minimalna szerokość frontu działki 20 m.

§ 79. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 59.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
  - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - d) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m),
  - e) na działce 75/4 zlokalizowanej w narożniku ulic Żeglarskiej, Poprzecznej budynek lokalizować zgodnie z liniami zabudowy ulicy Żeglarskiej,

- f) dla noworealizowanego obiektu przy ul. Poprzecznej, obowiązuje nawiązanie charakterem zabudowy do wskazanych na rysunku planu sąsiadujących obiektów zabytkowych,
- g) na działce 63/1 przy ul. Średniej 71a dopuszcza się alternatywnie:
  - budowę nowego budynku w formie zespolonej z istniejącym na działce 63/2 – np. przez połączenie przedsiionkami, klatkami schodowymi lub garażami z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy, oraz z wymogiem nawiązania formą architektoniczną, w tym wysokością i gabarytami, do istniejącego budynku, garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
  - realizację budynku mieszkalnego przy granicy z działką o nr ewid. 62, w przypadku wcześniejszej realizacji przy granicy, budynku na działce sąsiedniej obowiązuje szarmonizowanie charakteru i formy zabudowy obu budynków,
- h) na działce nr 62 przy ul. Średniej 73 dopuszcza się alternatywnie:
  - rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu linii zabudowy jako nieprzekraczalnej, lub
  - realizację nowego budynku z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla zabudowy lokalizowanej przy ulicach Średniej, Racjonalizatorów, Żeglarskiej zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
  - b) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Poprzecznej zabudowa mieszkalna o wysokości 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, dachy spadziste o kącie nachylenia 45°,
  - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) podział istniejących działek według zasady określonej na rysunku planu,

- b) włączenie części działek geodezyjnych o nr ewid.: 58/5, 58/6, 58/7, 59/4, 59/5, odpowiednio do przyległych nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Poprzecznej nr 7b - 11a.

§ 80. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 60.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) budynki garażowo-gospodarcze lokalizowane w formie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty mieszkalne, usługowe,
  - c) integralną częścią poszczególnych działek budowlanych są odpowiednie części działek objęte ustaleniem 62 ZK,
  - d) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
  - e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
  - f) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w części znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej części w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 8 i 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Żeglarskiej wysokość budynków funkcji podstawowej do dwóch kondygnacji naziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
  - b) dla budynków lokalizowanych od strony Brdy obowiązuje wysokość budynków do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem łącznie, nie przekraczająca wysokości kalenicy 10 m nad poziomem terenu, dachy strome o nachyleniu połaci 30-45<sup>o</sup>, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
  - c) wolnostojące budynki garażowo-gospodarcze jedno kondygnacyjne,
  - d) dopuszcza się usytuowanie garaży przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,

- e) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki w granicach ustalenia,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki w granicach ustalenia;

- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział zgodnie z rysunkiem planu.

§ 81. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 61.MN/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej obowiązuje realizacja wyłącznie jednego budynku,
  - b) funkcje garażowo-gospodarcze wyłącznie wbudowane;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
  - b) dachy płaskie,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 70% powierzchni działki,
  - d) miejsca postojowe dla projektowanych usług w liniach rozgraniczających przyległej ulicy.
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) istniejąca linia średniego napięcia do likwidacji,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych 22KDL i 61 KD-DX.

§ 82. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 62.ZK:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zieleń ochronna i krajobrazowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren stanowi integralną część działek budowlanych objętych ustaleniem 60 MN,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter



nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,

- c) obowiązuje wymóg zachowania wartościowego drzewostanu,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - e) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),
  - f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
  - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
  - h) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44aZP/ZZ, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 44 ZP i 44aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

§ 83. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 63.IK:

- 1) przeznaczenie - urządzenia infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków bytowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń kanalizacji ściekowej z możliwością ich przebudowy, modernizacji i konserwacji;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu

zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

§ 84. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 64.ZD:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe,
  - b) przeznaczenie zamienne – dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w formie zabudowy jednorodzinnej dwukondygnacyjnej i/lub małych domów mieszkalnych o zróżnicowanej wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, z dachami płaskimi, na podstawie kompleksowego planu zagospodarowania terenu. W projekcie zagospodarowania należy uwzględnić ustalenia ogólnego niniejszego planu oraz uwzględnić poszerzenie bulwarów nad Brdą do min. szerokości 20 m, od brzegu rzeki, zapewnić kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie strefy nadbrzeżnej z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy. Posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu, w przypadku wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej obowiązują warunki zabudowy jak dla terenu 65MW;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią użytkową i /lub rekreacyjno-wypoczynkową,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego obiektu kubaturowego o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej-gospodarczej na jednej działce rekreacji indywidualnej,
  - c) dopuszczalna lokalizacja jednego obiektu o funkcji rekreacyjno-administracyjnej w części użytkowanej wspólnie przez użytkowników działek indywidualnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa na działce rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
  - b) zabudowa na części użytkowanej wspólnie o powierzchni zabudowy do 120 m<sup>2</sup> oraz wysokości jednej kondygnacji,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki indywidualnej;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszczalny podział terenu po wprowadzeniu funkcji zamiennych na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -

obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.

§ 85. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 65.MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wymagany kompleksowy projekt zagospodarowania terenu zapewniający obsługę komunikacją dla wszystkich terenów inwestycyjnych w granicach ustalenia,
  - b) lokalizacja zabudowy z wykorzystaniem istniejącej konfiguracji terenu w tym zabudowa tarasowa, obniżająca się w kierunku Brdy,
  - c) funkcje usługowe i garażowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - d) istniejąca zabudowa do rozbiórki,
  - e) obowiązuje kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie strefy nadbrzeżnej z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków od poziomu ul. Jednostronnej i Żeglarskiej nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych, wysokość budynków lokalizowanych poniżej istniejącej skarpy do dwóch kondygnacji,
  - b) dachy płaskie,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
  - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach ustalenia w ilości: dla funkcji mieszkaniowej 1,5 stanowiska na mieszkanie, dla funkcji usługowych co najmniej 1 m. p./ 30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) istniejące obiekty elektroenergetyczne do utrzymania lub przeniesienia w uzgodnieniu z gestorem sieci,

- b) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w porozumieniu z gestorami sieci,
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą techniczną terenu,
  - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic, poprzez komunikację wewnętrzną,
  - e) szerokość ul. Jednostronnej – 12 m w liniach rozgraniczających, dopuszczalna zmiana przebiegu linii wynikająca z potrzeby prawidłowego kształtowania wjazdu na teren objęty ustaleniem, z zachowaniem minimalnej szerokości 10 m - w liniach rozgraniczających;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.

§ 86. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 66.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
  - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - c) budynki garażowo-gospodarcze sytuowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla zabudowy lokalizowanej przy ulicach Średniej, Racjonalizatorów, Żeglarskiej zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji naziemnych, dachy płaskie,
  - b) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Zakątek zabudowa mieszkalna o wysokości II-III kondygnacji, dachy płaskie,
  - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m),
  - g) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, zlokalizowanych przy granicach nieruchomości, wg wskaźnika 1-1,5 stanowiska/1 mieszkanie, z obowiązkiem likwidacji rozproszonej zabudowy gospodarczo-garażowej;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wydzielenia nowych działek budowlanych.

§ 87. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 67.U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe usługi,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, hurtowni oraz innych mogących powodować stałe bądź czasowe uciążliwości dla otoczenia,
  - b) wymagana modernizacja istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce 146/1 celem podniesienia walorów estetycznych,
  - c) na działkach lokalizowanych od ul. Zakątek dopuszcza się nową zabudowę w formie wolnostojącej, lub za porozumieniem właścicieli obu działek i ew. uregulowaniu sytuacji własnościowej, w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dobudowanej do budynku istniejącego na działce 146/1, łączna ilość segmentów zabudowy szeregowej 3,
  - d) funkcje mieszkaniowe w formie wbudowanej w obiekty usługowe,
  - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń od ul. Saperów i Zakątek, przed linią frontową budynków;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do dwóch kondygnacji, dach płaski,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
  - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m.p./30 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział działek 146/1 i 146/2 celem wydzielenia działek zabudowy szeregowej, lokalizowanej od ulicy Zakątek.

§ 88. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 68.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej szeregowej bez zasadniczych zmian kubatury z możliwością modernizacji elewacji budynków celem podwyższenia wartości estetycznych i użytkowych według zasad określonych przepisami szczególnymi; zmiany elewacji wymagają skoordynowanej działalności inwestycyjnej, obejmującej wszystkie segmenty zespołu zabudowy szeregowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów zabudowy mieszkaniowej szeregowej w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z wymogiem utrzymania jednorodnego charakteru zabudowy szeregu (wysokość budynku, proporcje otworów, kolorystyka, geometria dachu itp.),
  - c) dopuszcza się realizację garaży murowanych zlokalizowanych na zapleczu działek w formie wolnostojącej, z wjazdami od ul. Księcia Witolda. Linię zabudowy garaży określa linia zabudowy wskazana na rysunku planu, lokalizacja budynków garażowych przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - d) obowiązuje podniesienie walorów estetycznych zabudowy garażowej w tym utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy dla obiektów sąsiadujących (wysokość budynku, proporcje otworów, kolorystyka, rodzaj pokrycia dachu);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna II kondygnacyjna, dachy płaskie,
  - b) zabudowa garażowo gospodarcza I kondygnacyjna, dachy płaskie.

§ 89. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 69.MN, 70.MN, 71.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) strefa stylistyczna o jednorodnej skali i formie zabudowy, obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, kąta nachylenia połaci dachowych,
  - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego

- budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
- c) modernizacja budynków na warunkach określonych obowiązującymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z rozbudową wyłącznie w parterze, dobudowywane części powinny formą architektoniczną - gabarytami i materiałami wykończeniowymi elewacji - nawiązywać do istniejącej zabudowy,
  - d) budynki garażowo-gospodarcze lokalizować przy granicach działek lub w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych, nawiązujących materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - e) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnych przejść publicznych oznaczonych graficznie na rysunku planu, o szerokości co najmniej 2,0 m łączących tereny komunikacji publicznej KPX i KD-DX, oraz utrzymanie infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca o wysokości I kondygnacji, dachy płaskie,
    - b) zabudowa gospodarczo garażowa wysokości I kondygnacji, dachy płaskie;
  - 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
    - a) w granicach ustalenia 69MN, działki o nr ewidencyjnych 74/2, 74/3, 74/4, 74/9 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 6, 18, 23, 33,
    - b) w granicach ustalenia 70MN, działki o nr ewidencyjnych 74/5, 74/6, 74/7, 74/8 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 7, 17, 24, 32, działki o nr ewidencyjnych 236/2, 236/3, 236/4, 236/5 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 95, 27, 14, 12,
    - c) w granicach ustalenia 71MN działki o nr ewidencyjnych 236/6, 236/7, 236/8, 236/9 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 79, 86, 87, 94;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązuje utrzymanie sieci gazowej, z możliwością jej przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- § 90. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 72.U:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwe usługi,
    - b) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa,
    - c) przeznaczenie zamienne - teren usług sakralnych, zagospodarowanie jako uzupełnienie terenu 73U, na zasadach określonych w ustaleniu 73U;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) w granicach działki budowlanej dopuszczona jest realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego - funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem usługowo-mieszkalnym,
    - b) obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych,
    - c) dla budynku zlokalizowanego od ulicy Saperów wymagane jest zachowanie równoległości ściany sąsiadującej z ulicą, do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - d) elewacje frontowe/uprzywilejowane lokalizować od ul. Saperów i Zakątek,
    - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń od ul. Saperów i Zakątek, przed linią frontową budynków,
    - f) przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej ustalenia od strony południowo-wschodniej może nastąpić w kierunku ul. Zakątek, do granic ustalenia lub o powierzchni działki 5/2, po uregulowaniu sytuacji własnościowej;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) w przypadku podziału terenu według zasady określonej w pkt 5a - zabudowa szeregowa do dwóch kondygnacji, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
    - b) w przypadku zorganizowanej działalności inwestycyjnej określonej w pkt 5b - zabudowa wolnostojąca do dwóch kondygnacji, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
    - c) dachy płaskie,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 60%,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
    - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m p. /30 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług;
  - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
    - a) podział nieruchomości przy ul. Średniej 64-68 (nr ewid. dz. 2, 4, 5/1) i ul. Saperów (nr ewid. dz. 3, 5/2) na działki budowlane według zasady określonej na rysunku planu,

- b) dopuszcza się połączenie istniejących działek geodezyjnych dla realizacji jednej inwestycji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 91. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 73.U:

- 1) przeznaczenie – usługi sakralne (kult religijny);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz realizację zabudowy uzupełniającej zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
  - b) obowiązuje utrzymanie jednorodnego architektonicznie charakteru zabudowy lokalizowanej w granicach terenu,
  - c) dopuszcza się powiększenie nieruchomości o przyległe tereny 72U, i 75MN na zasadach określonych w pkt 5;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość kościoła – obowiązuje ograniczenie zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13, dla pozostałych obiektów obowiązuje wysokość do dwóch kondygnacji,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - d) w granicach terenu obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych odpowiednio do potrzeb;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się powiększenie nieruchomości o przyległy teren 72 U lub o część, którą stanowi działka 5/2,
  - b) dopuszcza się powiększenie nieruchomości o część terenu objętą ustaleniem 75 MN, którą stanowią części działek 15/1 i 18/1, 18/2 możliwe przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej do 23 m w kierunku południowo-zachodnim.

§ 92. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 74.U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego - funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem usługowo-mieszkalnym,
  - b) istniejąca zabudowa zlokalizowana poza nieprzekraczalną linią zabudowy do likwidacji, po realizacji ustaleń planu,

- c) dopuszczalna lokalizacja zabudowy bliźniaczej lub po regulacji własnościowej działek, zabudowy wolnostojącej,
  - d) obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych,
  - e) elewacje frontowe/uprzywilejowane lokalizować od ul. Saperów i Starogardzkiej,
  - f) zakaz lokalizacji ogrodzeń od ul. Saperów i Starogardzkiej, przed linią frontową budynków;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa do dwóch kondygnacji naziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
    - b) łączna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
    - d) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m p. /30 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług;
  - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział terenu na trzy działki budowlane według zasady określonej na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się połączenie działek dla realizacji jednej inwestycji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 93. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 75.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) dla budynków historycznych, zlokalizowanych przy ul. Średniej ustala się zachowanie formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych, zakaz nadbudowy, dopuszczalna rozbudowa budynków od strony ogrodowej do wysokości nie przekraczającej istniejącej; dopuszcza się wymianę budynków na wyżej wymienionych warunkach oraz pod nadzorem służb konserwatorskich, z wymogiem

- zachowania istniejącej linii zabudowy od strony ul. Średniej i Niecałej,
- c) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m),
  - d) przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej z ustaleniem 73U może nastąpić na odcinku do 23 m w kierunku południowo-zachodnim, po uregulowaniu sytuacji własnościowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje nieprzekraczalna zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Saperów oraz Średniej 36-38 wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
    - b) zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Średniej 40-68 o wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, dachy spadziste od ul. Średniej o kącie nachylenia 45°, od strony ogrodowej o kącie nachylenia 30-45°,
    - c) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.
- § 94. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 76.MN:
- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
    - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
    - c) dla budynków historycznych ustala się zachowanie formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych, zakaz nadbudowy dla budynków zlokalizowanych przy ul. Średniej 47-59, dopuszczalna rozbudowa budynków od strony ogrodowej do wysokości nie przekraczającej istniejącej; dopuszcza się wymianę budynków na wyżej wymienionych warunkach oraz pod nadzorem służb konserwatorskich, z wymogiem zachowania istniejącej linii zabudowy od strony ul. Średniej i Niecałej,
    - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce 128/1 przy ul. Średniej 51 poza obowiązującymi liniami zabudowy, z wymogiem dostosowania formą do charakteru historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
    - e) na działkach przy ul. Niecałej 44 i 46 dopuszcza się j lub rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu linii zabudowy jako nieprzekraczalnej,
    - f) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m);
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje nieprzekraczalna zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkalna o wysokości II-III kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie, z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Średniej 47-59 dla których obowiązuje wysokość zabudowy mieszkalnej II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, oraz dachy spadziste od ul. Średniej o kącie nachylenia 45°, od strony ogrodowej o kącie nachylenia 30-45°,
    - b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
    - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
    - e) wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,5 miejsca na mieszkanie;
  - 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości przy ul. Średniej 59 zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się podział działki przy ul. Średniej 47 celem wydzielenia dojazdu do działki przy ul. Średniej 47a.

§ 95. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 77.MN, 78.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - c) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m);
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie, z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Niecałej 25, 27 na której obowiązuje wysokość zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, dachy spadziste o kącie nachylenia 45°,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział na działki budowlane dla nieruchomości o nr ew. 146, 150, 158 obr. 23 zlokalizowanych odpowiednio przy ul Olsztyńskiej 7, przy ul. Olsztyńskiej 6, przy ul. Zamkniętej 2, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 96. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 79.IE:

- 1) przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością przebudowy,

modernizacji i konserwacji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 97. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 80.IW:

- 1) przeznaczenie - infrastruktura wodociągowa, miejskie ujęcie wody - studnia awaryjna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się utrzymanie funkcji określonych planem na całej powierzchni działki o nr ewid. 9 lub włączenie jej części do działki o nr ewid. 10 przy ul. Żeglarskiej 52,
  - b) obowiązuje strefa ochronna od studni określona w przepisach szczególnych,
  - c) teren niewykorzystany pod urządzenia infrastruktury technicznej zagospodarować zielenią urządzoną;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział działki o nr ew. 9 zlokalizowanej w narożniku ulic Zakątek i Żeglarska, wg linii rozgraniczającej ustalenia planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń wodociągowych z możliwością przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 98. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 81.MN, 82.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m);
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - w granicach ustalenia 81 MN dopuszcza się włączenie części działki o nr ewidencyjnym 9, zlokalizowanej w narożniku ulic Żeglarskiej i Zakątek, do działki o nr ewidencyjnym 10, zlokalizowanej przy ul. Żeglarskiej nr 52.

§ 99. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 83.ZP

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zielen publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - b) dopuszcza się regulację linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji oraz infrastruktury technicznej,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - e) dopuszczalna lokalizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zagospodarowanie zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni ustalenia;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niekubaturowej,

niezbędnej dla obsługi terenów sąsiednich, z wymogiem zabezpieczenia stateczności zboczy i nie naruszania harmonii krajobrazu.

§ 100. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 84.IK:

- 1) przeznaczenie –infrastruktura techniczna /teren przepompowni ścieków bytowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy modernizacji i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 101. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 85.UO:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty,
  - b) przeznaczenie zamienne - usługi typu opieka społeczna, zdrowie, kultura;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi, zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynku, oraz zagospodarowanie terenu urządzeniami sportowo rekreacyjnymi stanowiącymi integralną część funkcji terenu,
  - b) parterowa zabudowa usytuowana na zapleczu działki, do likwidacji lub adaptacji na cele związane z przeznaczeniem podstawowym, z możliwością przebudowy, lub wymiany;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do trzech kondygnacji, dachy płaskie,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - d) w granicach działki obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do potrzeb;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej –



ustala się lokalizację infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, przebudowy i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 102. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 86.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - c) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla zabudowa mieszkalna o wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dopuszcza się podział działki o nr ew. 38 przy ul. Zamkniętej 1, według zasad określonych na rysunku planu.

§ 103. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 87.MN:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,

- b) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - c) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m),
  - d) historyczna, parterowa zabudowa mieszkaniowa przewidziana do utrzymania bez zmian; remonty kapitalne lub wymiana budynków frontowych bez zmian w zakresie formy architektonicznej, obowiązuje utrzymanie specyficznego zwieńczenia szczytu, zakaz nadbudowy parterowych budynków o dodatkowe kondygnacje lub wysokie dachy. Ew. rozbudowa możliwa po akceptacji Konserwatora Zabytków w kierunku części ogrodowej działki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zachowanie parametrów w zakresie wysokości i nachylenia połąci dachowych właściwych dla istniejącej na terenie zabudowy zabytkowej,
    - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
    - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 104. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 88.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
  - b) ca każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - d) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej

istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m);

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej II do III trzech kondygnacji, dach płaski,
  - b) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków usytuowanych przy ul. Ludwikowi i Żeglarskiej,
  - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 105. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 89.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - b) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0 m),
  - c) historyczna, parterowa zabudowa mieszkaniowa przy ul. Niecałej przewidziana do utrzymania bez zmian; remonty kapitalne lub wymiana budynków frontowych bez zmian w zakresie formy architektonicznej, obowiązuje utrzymanie specyficznego zwieńczenia szczytu, zakaz nadbudowy parterowych budynków o dodatkowe kondygnacje lub wysokie dachy, ew. rozbudowa możliwa po akceptacji Konserwatora Zabytków w kierunku części ogrodowej działki,
  - d) na działkach 173, 176 dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych lub wymiennie lokalizację nowej zabudowy

mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej dobudowanej do istniejących na działkach sąsiednich budynków, z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy, oraz wymogiem scharmonizowania formy architektonicznej budynków bliźniaczych, wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,

- e) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków usytuowanych przy ul. Ludwikowo;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w granicach strefy stylistycznej obejmującej historyczną zabudowę mieszkaniową o jednorodnej skali i formie architektonicznej podlegającej ochronie w zakresie układu przestrzennego - obowiązuje § 8 ust. 1, 2, 3;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dla zabudowy lokalizowanej przy ulicach Ludwikowej, Półwiejskiej, Kolejarskiej, Niecałej 1a zabudowa mieszkalna o wysokości II do III kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Niecałej 1a-11, obowiązuje zachowanie parametrów w zakresie wysokości i nachylenia połączeń dachowych właściwych dla istniejącej na terenie zabudowy zabytkowej,
  - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 106. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 90.UO:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty,
  - b) przeznaczenie zamienne - usługi typu opieka społeczna, zdrowie, kultura;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) modernizacja istniejącego budynku przedszkola, w tym rozbudowa i nadbudowa oraz przebudowa, zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) lokalizacja terenowych urządzeń dydaktyczno-wypoczynkowych wg potrzeb własnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do II kondygnacji nadziemnych, dach płaski,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - d) na terenie zapewnić miejsca parkingowe w ilości wg potrzeb;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się adaptację istniejących sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 107. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 91.IE:

- 1) przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: - ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z możliwością przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 108. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 92.IT:

- 1) przeznaczenie-usługi łączności;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: - ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 109. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 93.MN/MW:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
  - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - d) dopuszcza się modernizację i wymianę historycznej zabudowy pod nadzorem służb konserwatorskich z wymogiem zachowania

spójności architektonicznej w ramach zwartej zabudowy pierzejowej,

- e) na działce przy ul. Niecałej 12, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej przy północno, zachodniej granicy działki, sytuowanej z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, z nawiązaniem formą i gabarytami budynku do historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie,
  - f) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni do trzech stanowisk postojowych -  $3 \times (4 \times 6 \times 3) \text{ m}^3$ , lokalizowana przy granicach działek, nawiązująca materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów oraz likwidacja nadprogramowej zabudowy garażowo-gospodarczej,
  - g) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji wielorodzinnej realizowana w formie zespolonych budynków murowanych zlokalizowanych przy granicach nieruchomości, w ilości wg potrzeb z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 5, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów,
  - h) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w wewnętrznej części kwartału, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, z wymogiem zagospodarowania terenu poza liniami zabudowy zielenią ogrodową, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy spełniającej wymagania planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową,
    - b) z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Ludwikowo należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkalna od II do III kondygnacji nadziemnych,
    - b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
    - c) dachy płaskie,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - f) wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca na mieszkanie, (w tym zabudowa garażowa) z obowiązkiem likwidacji rozproszonej zabudowy gospodarczo-garażowej;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział działki 96, zlokalizowanej przy ul. Średniej 19 i Niecałej 12, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się adaptację istniejących sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu z możliwością modernizacji, konserwacji i przebudowy zgodne z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 110. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 94.MN/U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
  - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych ze wskazaniem przekształcenia na cele usługowe,
  - c) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicach działek, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Ludwikowo należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa do III kondygnacji, dach płaski,
  - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - e) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m p. /100 m<sup>2</sup> pow. użytk. usług;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji.

§ 111. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 95.MN/MW:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
  - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
  - d) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni do trzech stanowisk postojowych - 3x(4x6x3) m<sup>3</sup>, lokalizowana przy granicach działek, nawiązująca materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów oraz likwidacja nadprogramowej zabudowy garażowo-gospodarczej,
  - e) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji wielorodzinnej realizowana w formie zespolonych budynków, murowanych zlokalizowanych przy granicach nieruchomości, w ilości wg potrzeb z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 5, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów,
  - f) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w głębi działki obowiązuje zakaz lokalizacji garaży jako samodzielnych obiektów, w strefie 20 m mierzonej od linii rozgraniczającej z ul. Saperów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową,
  - b) z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Ludwikowo należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna od II do III kondygnacji nadziemnych,

- b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
  - c) dachy płaskie,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - f) wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca na mieszkanie, (w tym zabudowa garażowa);
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy ul Średniej 20, na dwie działki budowlane, frontową o szerokości 19 m i głębokości min. 22 m oraz działkę zlokalizowaną w głębi terenu obejmującą dojazd od ulicy Średniej, o szerokości 4,5 m.

§ 112. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 96.MN/U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
  - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych ze wskazaniem przekształcenia na cele usługowe,
  - c) dla obsługi funkcji mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych przy granicach działek o standardowej kubaturze (4x6x3) m<sup>3</sup> na 1 stanowisko postojowe, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej, jak również zaleca się przekształcenie funkcji mieszkaniowych na usługowe;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa, usługowo-mieszkalna, mieszkalna do III kondygnacji nadziemnych,
  - b) zabudowa garażowo-gospodarcza wolnostojąca I kondygnacyjna,
  - c) dachy płaskie,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

- f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m p. /100 m<sup>2</sup> pow. użyt. usług,
  - g) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik miejsc postojowych 1,5 miejsca na mieszkanie;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji.

§ 113. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 97.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej szeregowej bez zasadniczych zmian kubatury z możliwością modernizacji elewacji budynków celem podwyższenia wartości estetycznych i użytkowych według zasad określonych przepisami szczególnymi; zmiany elewacji wymagają skoordynowanej działalności inwestycyjnej, obejmującej wszystkie segmenty zespołu zabudowy szeregowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów zabudowy mieszkaniowej szeregowej w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z wymogiem utrzymania jednorodnego charakteru zabudowy szeregu (wysokość budynku, proporcje otworów, kolorystyka, geometria dachu itp.),
  - c) dopuszcza się realizację garaży murowanych zlokalizowanych na zapleczu działek w formie wolnostojącej, z wjazdami od ul. Księcia Witolda. Linię zabudowy garaży określa linia zabudowy wskazana na rysunku planu, lokalizacja budynków garażowych przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - d) obowiązuje podniesienie walorów estetycznych zabudowy garażowej w tym utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy dla obiektów sąsiadujących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna II kondygnacyjna, dachy płaskie,
  - b) zabudowa garażowo gospodarcza I kondygnacyjna, dachy płaskie.

§ 114. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 98.IE:

- 1) przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością modernizacji, przebudowy i konserwacji na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 115. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie - symbolem 99.MN, 100.MN, 101.MN:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) strefa stylistyczna o jednorodnej skali i formie zabudowy, obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji i kąta nachylenia połaci dachowych,
  - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
  - c) modernizacja budynków na warunkach określonych obowiązującymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z rozbudową wyłącznie w parterze, dobudowywane części powinny formą architektoniczną – gabarytami i materiałami wykończeniowymi elewacji - nawiązywać do istniejącej zabudowy,
  - d) budynki garażowo-gospodarcze lokalizować przy granicach działek lub w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych, nawiązujących materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
  - e) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnych przejść publicznych oznaczonych graficznie na rysunku planu o szerokości co najmniej 2,0 m łączącego tereny komunikacji publicznej KPX i KD-DX, oraz utrzymanie infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca o wysokości I kondygnacji, dachy płaskie,
  - b) zabudowa gospodarczo garażowa wysokości I kondygnacji, dachy płaskie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) w granicach ustalenia 99MN działki o nr ewidencyjnych 226/2, 226/3, 226/4 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewidencyjnych 124, 125, 130. Dopuszcza się podział działki 226/2 na dwie

części, celem umożliwienia powiększenia działki o nr ewidencyjnym 131,

- b) w granicach ustalenia 100MN działki o nr ewidencyjnych 226/5, 226/6, 226/7 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewidencyjnych 162, 161, 152. Dopuszcza się podział działki 226/5 na dwie części, celem umożliwienia powiększenia działki o nr ewidencyjnym 172;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązuje utrzymanie istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.
- § 116. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 102.ZP:
- 1) przeznaczenie – zieleń publiczna - zieleń osiedlowa z terenowymi urządzeniami rekreacji;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) teren zagospodarować zielenią oraz urządzeniami rekreacji w tym plac zabaw dla dzieci,
    - b) teren ogrodzić od ul. Zawiszy Czarnego, z pozostawieniem furtki dla pieszych, oraz bramy umożliwiającej wjazd awaryjny jednostkom straży pożarnej,
    - c) wprowadzić zieleń izolacyjną od ul. Zawiszy Czarnego,
    - d) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
  - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z obsługą terenu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
    - b) ustala się adaptację istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy, modernizacji, i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
  - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zakaz zagospodarowania tymczasowego.

§ 117. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 103.TUW, 104.TUW, 105.TUW:

- 1) przeznaczenie – urządzenia melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącego systemu urządzeń melioracji wodnych (w rozumieniu ustawy Prawo wodne) oraz innych urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych wraz z możliwością ich rozbudowy,

przebudowy oraz budowy nowych urządzeń i budowli,

- b) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny TUV z terenami sąsiadującymi, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu zagospodarowania terenu lub ze stanu faktycznego z wymogiem zachowania min. odległości tj. 1,5 m linii rozgraniczającej od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
  - c) dopuszcza się przykrycie rowu melioracyjnego na odcinkach niezbędnych dla połączenia komunikacyjnego terenów sąsiadujących,
  - d) obowiązuje zakaz grodzenia terenu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 103.TUV, 104.TUV, 105.TUV są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12.

§ 118. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 106.WS, 107.WS.:

- 1) przeznaczenie - wody śródlądowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów przed erozją,
  - c) dopuszcza się przejścia istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą terenu.

§ 119. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 108.IK:

- 1) przeznaczenie – kanalizacja sanitarna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

§ 120. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1.KD-Z:

- 1) przeznaczenie –droga publiczna – fragment ulicy klasy zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) fragment ulicy jednojezdniowej - z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową,

b) zalecany typ skrzyżowania z drogą publiczną 2KD-L (ul. Saperów) – skrzyżowanie skanalizowane,

c) zalecany typ skrzyżowania z drogą publiczną 3KD-D (ul. Okrężna) – skrzyżowanie zwykłe;

- 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków z zakazem ich rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i przebudowy.

§ 121. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 2.KD-L, 8.KD-L, 9.KD-L, 22.KD-L, 23.KD-L, 24.KD-L, 25.KD-L, 26.KD-L, 29.KD-L, 30.KD-L:

- 1) przeznaczenie –droga publiczna – ulica klasy lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa – z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się budowę ulicy jednoprzestrzennej bez wyodrębnionej jezdni i chodników, z elementami uspokojenia ruchu,
  - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykłe;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren 2.KD-L jest w części objęty strefą „B” ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 8 ust. 5.

§ 122. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 9.KD-L/ZP: z ciągiem pieszo-rowerowym:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna - ulica klasy lokalnej - most oraz teren zieleni publicznej ogólnodostępnej z ciągiem pieszo-rowerowym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa – z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się budowę ulicy jednoprzestrzennej bez wyodrębnionej jezdni i chodników, z elementami uspokojenia ruchu,
  - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykłe,
  - c) dla terenu zieleni publicznej - ZP obowiązują ustalenia jak dla 44aZZ/ZP;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12.

§ 123. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 9.KD-L/WS:

- 1) przeznaczenie –droga publiczna – ulica klasy lokalnej – most oraz teren wód śródlądowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu drogi publicznej:

- a) ulica jednojezdniowa – z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się budowę ulicy jednoprzestrzennej bez wyodrębnionej jezdni i chodników, z elementami uspokojenia ruchu,
  - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykłe,
  - c) dla terenu wód śródlądowych WS obowiązują ustalenia jak dla 106 WS;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12.

§ 124. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 3.KD-D, 4.KD-D, 6.KD-D, 10.KD-D, 28.KD-D, 31.KD-D, 32.KD-D, 33.KD-D, 38.KD-D, 39.KD-D, 40.KD-D, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KD-D, 48.KD-D, 49.KD-D, 50.KD-D, 51.KD-D, 52.KD-D, 53.KD-D, 54.KD-D, 56.KD-D:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna – ulica klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 3.KD-D, 4.KD-D, 54.KD-D, 56.KD-D, są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników, z elementami uspokojenia ruchu,
  - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykłe;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – droga 3.KD-D w części znajduje się w obszarze o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17, wymagane zabezpieczenie stateczności zbocza;
- 5) dopuszcza się realizację drogi 56.KD-D przy południowej granicy terenu 27US z wymogiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych działek zlokalizowanych na terenie 16 MN/U.

§ 125. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 5.KD-DX, 7.KD-DX, 11.KD-DX, 12.KD-DX, 13.KD-DX, 14.KD-DX, 15.KD-DX, 16.KD-DX, 17.KD-DX, 18.KD-DX, 19.KD-DX, 20.KD-DX, 21.KD-DX, 27.KD-DX, 34.KD-DX, 35.KD-DX, 36.KD-DX, 37.KD-DX, 41.KD-DX, 42.KD-DX, 43.KD-DX, 44.KD-DX, 58.KD-DX, 61.KD-DX, 63.KD-DX, 65.KD-DX:

- 1) przeznaczenie - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 5.KD-DX,

61.KD-DX, 63.KD-DX, są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednoprzestrzenna bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykłe;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren 63.KD-DX znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

§ 126. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 62.KPX-R, 68.KPX-R:

- 1) wydzielony publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12, teren 68.KPX-R w części objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 11.

§ 127. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 61.KPX, 66.KPX, 67.KPX, 69.KPX, 70.KPX:

- 1) wydzielony publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 61.KPX, 66.KPX, są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12.

§ 128. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 7a.KD-W, 55.KD-W, 57.KD-W, 59.KD-W, 60.KD-W, 64.KD-W:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednoprzestrzenna bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykłe;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej z możliwością innego ukształtowania jej przebiegu niż wyznaczono na rysunku planu,
  - b) obowiązuje realizacja i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez zarządcę terenu na warunkach gestorów sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 7a.KD-W,



- 55.KD-W, 57.KD-W, 60.KD-W, 64.KD-W, są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren 60.KD-W, 64.KD-W, znajdują się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17.

### **Rozdział 16**

#### **Przepisy końcowe**

§ 129. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Dorota Jakuta

---

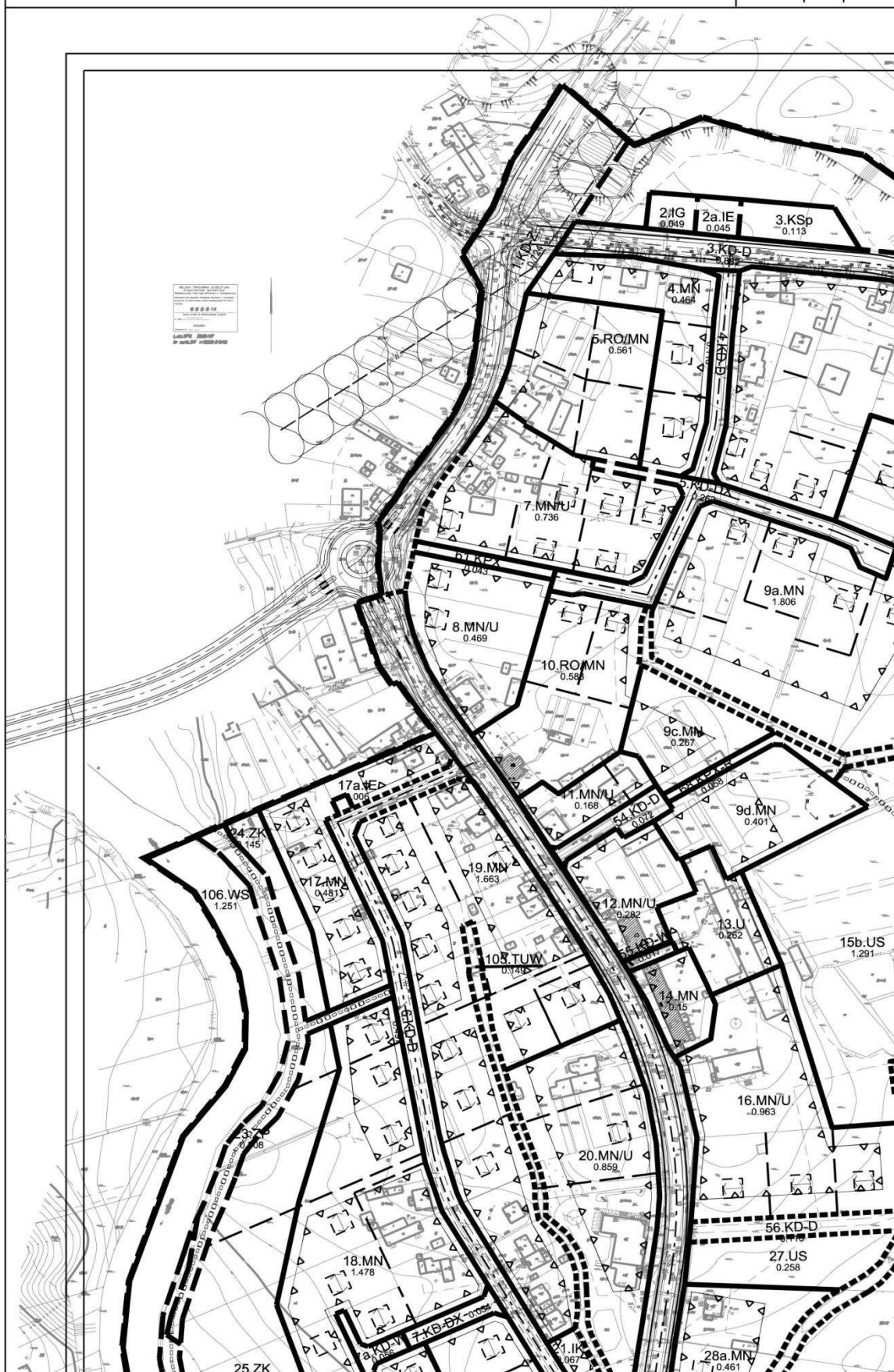
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
- "JACHCICE ZACHÓD"**

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku

RYSUNEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE

UKŁAD ARKUSZY

<b>1</b>	2	3
4	5	6
7	8	9



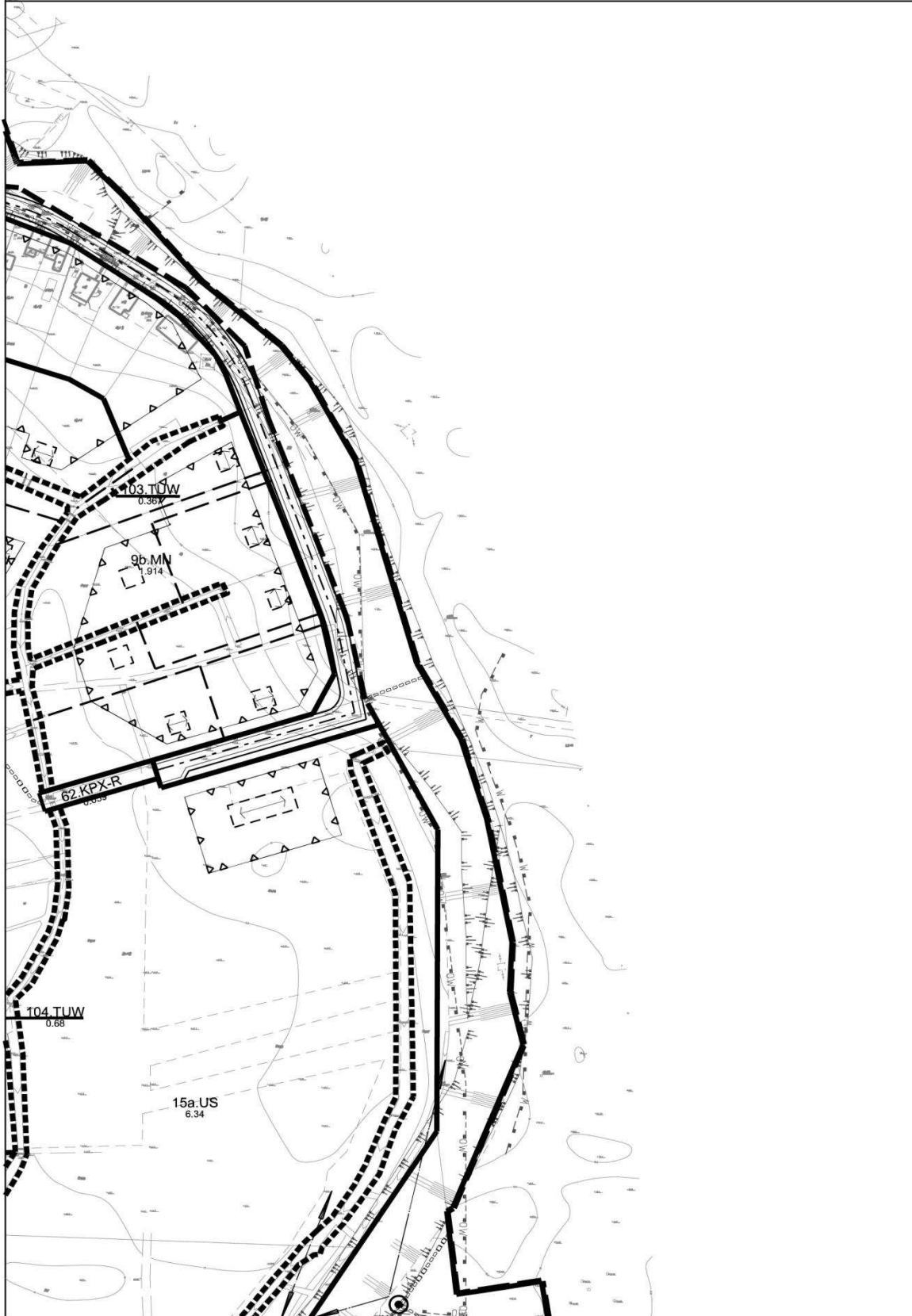
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
- "JACHCICE ZACHÓD"**

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku

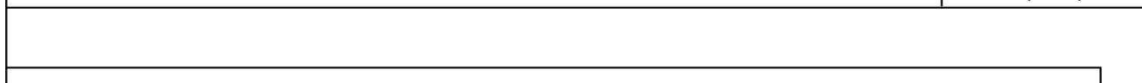
RYSUNEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE

UKŁAD ARKUSZY

1	<b>2</b>	3
4	5	6
7	8	9



<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> <b>- "JACHCICE ZACHÓD"</b> RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku RYSUNEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE	UKŁAD ARKUSZY		
	1	2	<b>3</b>
	4	5	6
	7	8	9



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - "JACHCICE ZACHÓD"**

	RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku  PLAN OGŁOSZONO W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO NR ..... POZ. .... z dnia .....	
0 m                      50 m  SKALA OPRACOWANIA 1:1000		
SPORZĄDZAJĄCY PLAN :    PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY OPRACOWUJĄCY PLAN :    Miejska Pracownia Urbanistyczna w Bydgoszczy		
DYREKTOR MPU:            mgr inż. arch. Grzegorz Rosa POU I G-193/2005 ZASTĘPCA DYREKTORA: mgr inż. arch. Barbara Liszkiewicz-Cyzewska POU I G-104/2002 GENERALNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Wiesława Witkowska-Kotakowska POU I G-021/2002  KIEROWNIK ZESPÓŁU:     Stanisław Wroński  PROJEKTANCI:            mgr inż. arch. Krzysztof Ewa Pietrzak mgr inż. arch. Maria Piątkowska mgr inż. arch. Tomasz Włodarczyk KOMUNIKACJA:           mgr inż. Anna Chmielewska mgr inż. Magdalena Grzelczak  INFRASTRUKTURA KOORDYNACJA: mgr inż. Elżbieta Lis WODOCIĄGI I KANALIZACJA:   mgr inż. Andrzej Rożek GAZOWNICTWO:           mgr inż. Andrzej Rożek ENERGETYKA:            mgr inż. Zofia Olechnowicz		

## OZNACZENIA

- |             |  |
|-------------|--|
|             | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  |
|             | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA |
|             | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ORIENTACYJNA     |
|             | LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA  |
|             | LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA  |
|             | PROJEKTOWANE ORIENTACYJNE GRANICE DZIAŁEK BUDOWLANYCH                  |
|             | GRANICA DZIAŁKI BUDOWLANEJ WSKAZANA DO OBOWIĄZKOWEJ ZABUDOWY           |
|             | LINIE PRZEBIEGU KALENIC  |
| <b>MN</b>   | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                            |
| <b>MN/U</b> | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB USŁUGOWEJ            |
| <b>MW</b>   | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                            |
| <b>U</b>    | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ   |
| <b>UO</b>   | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - OŚWIATA                                     |
| <b>U/P</b>  | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ                                   |
| <b>US</b>   | TEREN SPORTU I REKREACJI   |



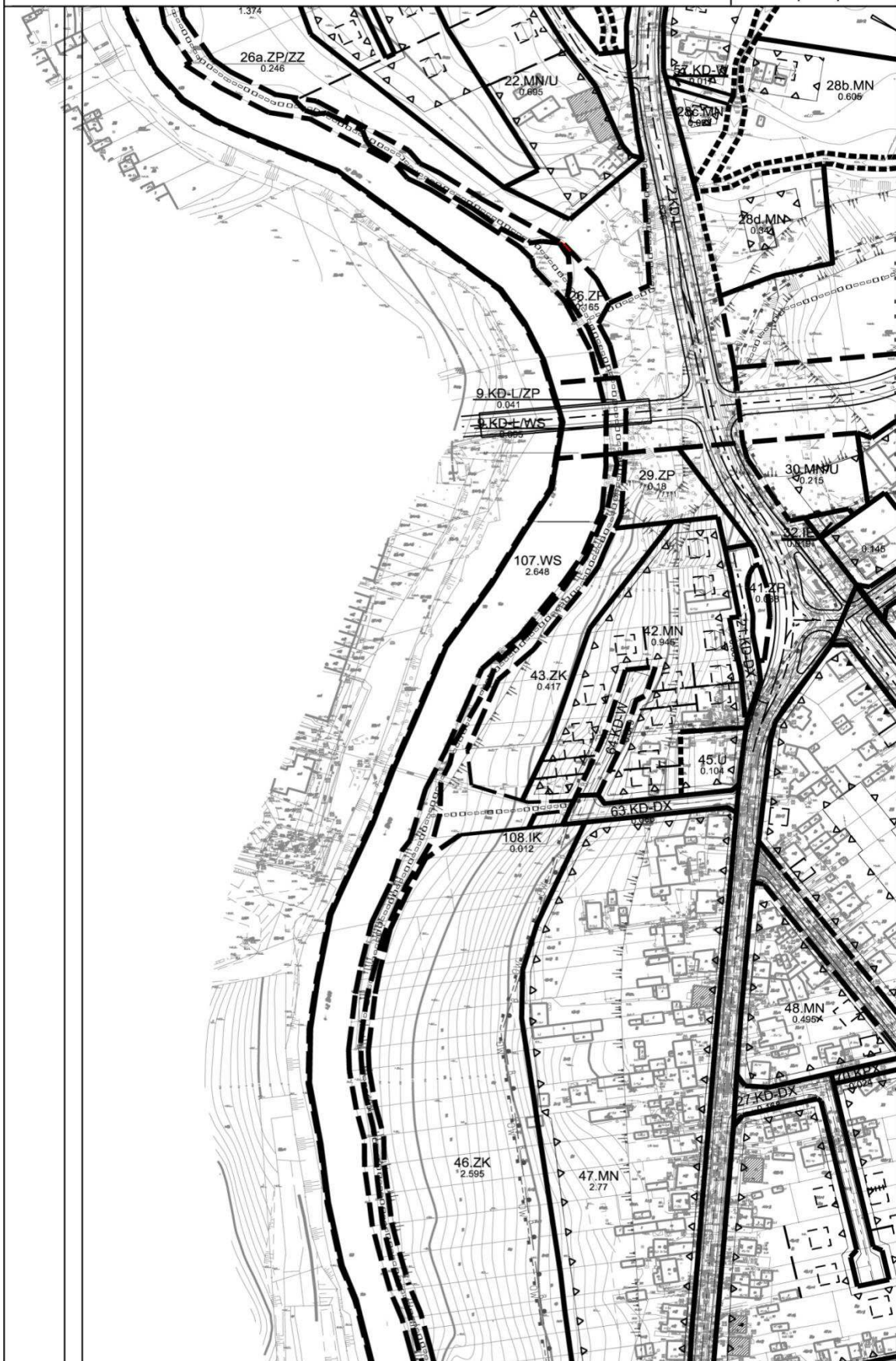
### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - "JACHCICE ZACHÓD"

RYSunEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku

RYSunEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE

UKŁAD ARKUSZY

1	2	3
<b>4</b>	5	6
7	8	9



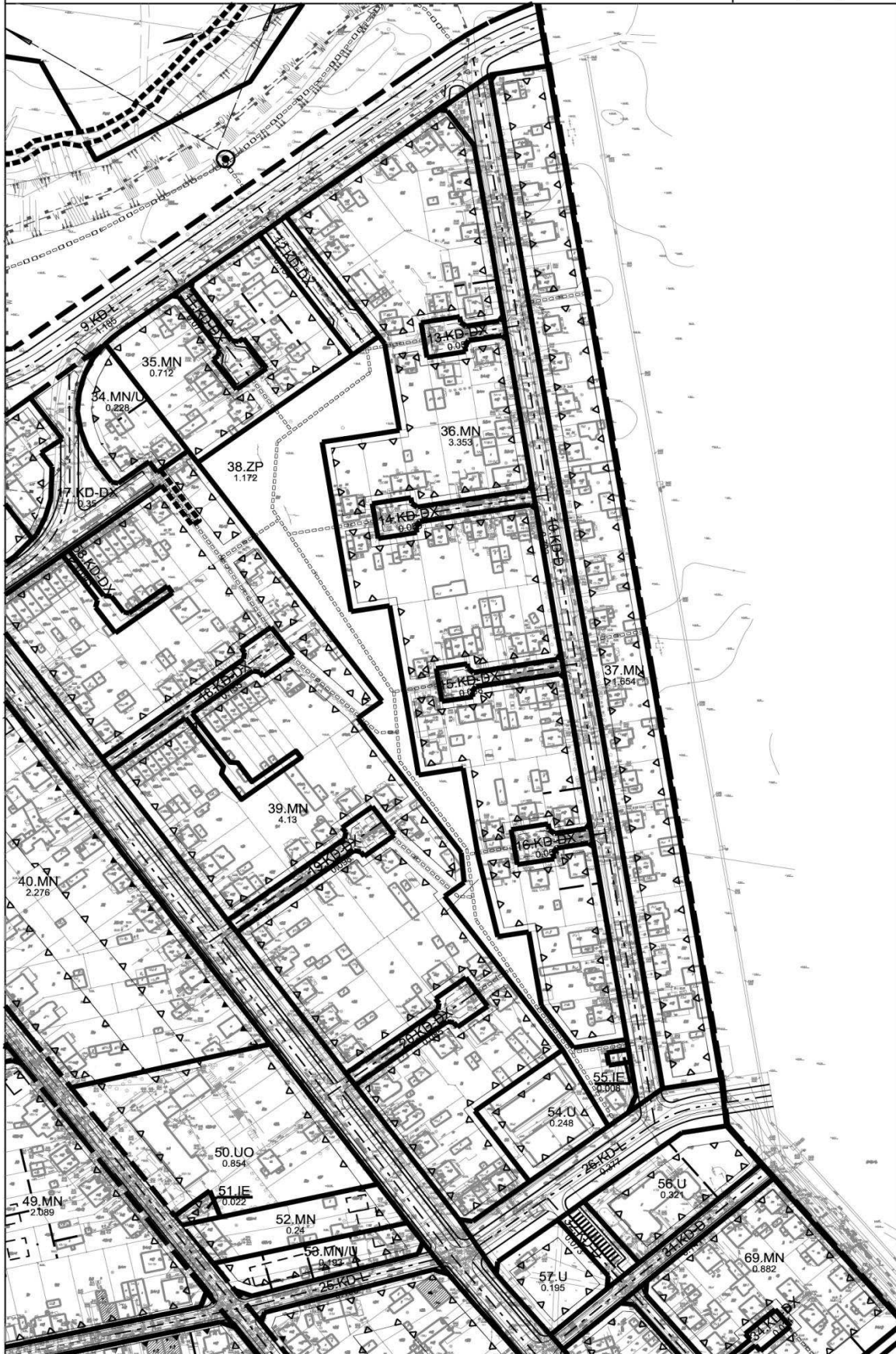
### MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - "JACHCICE ZACHÓD"

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku










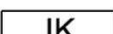
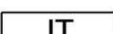
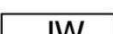





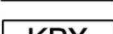
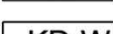
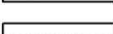
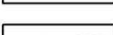
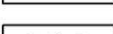
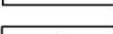



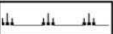
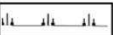
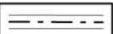
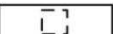









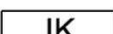
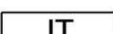
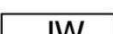





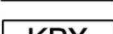
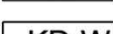
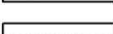
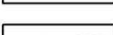
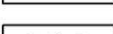
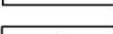



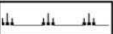
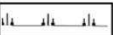
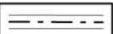
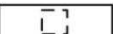









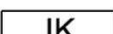
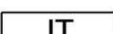
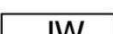





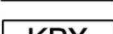
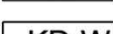
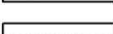
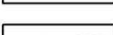
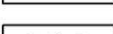
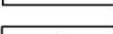



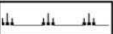
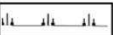
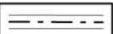
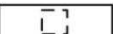
RYSUNEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE

UKŁAD ARKUSZY

1	2	3
4	5	6
7	8	9





<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> <b>- "JACHCICE ZACHÓD"</b> RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku RYSUNEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE		UKŁAD ARKUSZY <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5</td> <td><b>6</b></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> </table>			1	2	3	4	5	<b>6</b>	7	8	9																																																			
1	2	3																																																														
4	5	<b>6</b>																																																														
7	8	9																																																														
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN ZIELENI DZIAŁKOWEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN OGRODNICTWA Z PRAWEM ZABUDOWY</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN INFRASTRUKTURY GAZOWNICZEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TEREN INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ULICA ZBIORCZA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ULICA LOKALNA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ULICA DOJAZDOWA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ULICA PIESZO-JEJDNA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CIĄG PIESZO-ROWEROWY</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CIĄG PIESZY</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DROGA WEWNĘTRZNA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>STREFA W - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>STREFA OW - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>OBIEKT WPISANY DO MIEJSKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>GRANICA TERENÓW O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA RUCHAMI MASOWYMI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>GRANICA TERENÓW O ŚREDNIM STOPNIU ZAGROŻENIA RUCHAMI MASOWYMI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROJEKTOWANY UKŁAD JEZDNI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZASADA LOKALIZACJI BUDYNKU</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ORIENTACYJNE MIEJSCE USYTUOWANIA PUNKTU WIDOKOWEGO</td> </tr> </table>		TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ		TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ		TEREN ZIELENI DZIAŁKOWEJ		TEREN OGRODNICTWA Z PRAWEM ZABUDOWY		TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ		TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH		TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH		TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY GAZOWNICZEJ		TEREN INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ		TEREN INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ		ULICA ZBIORCZA		ULICA LOKALNA		ULICA DOJAZDOWA		ULICA PIESZO-JEJDNA		CIĄG PIESZO-ROWEROWY		CIĄG PIESZY		DROGA WEWNĘTRZNA		ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH		ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH		STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		STREFA W - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ		STREFA OW - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ		OBIEKT WPISANY DO MIEJSKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	<b>OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:</b>			GRANICA TERENÓW O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA RUCHAMI MASOWYMI		GRANICA TERENÓW O ŚREDNIM STOPNIU ZAGROŻENIA RUCHAMI MASOWYMI		PROJEKTOWANY UKŁAD JEZDNI		ZASADA LOKALIZACJI BUDYNKU		ORIENTACYJNE MIEJSCE USYTUOWANIA PUNKTU WIDOKOWEGO	
	TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ																																																															
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ																																																															
	TEREN ZIELENI DZIAŁKOWEJ																																																															
	TEREN OGRODNICTWA Z PRAWEM ZABUDOWY																																																															
	TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ																																																															
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH																																																															
	TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH																																																															
	TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ																																																															
	TEREN INFRASTRUKTURY GAZOWNICZEJ																																																															
	TEREN INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ																																																															
	TEREN INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ																																																															
	TEREN INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ																																																															
	ULICA ZBIORCZA																																																															
	ULICA LOKALNA																																																															
	ULICA DOJAZDOWA																																																															
	ULICA PIESZO-JEJDNA																																																															
	CIĄG PIESZO-ROWEROWY																																																															
	CIĄG PIESZY																																																															
	DROGA WEWNĘTRZNA																																																															
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH																																																															
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH																																																															
	STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ																																																															
	STREFA W - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ																																																															
	STREFA OW - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ																																																															
	OBIEKT WPISANY DO MIEJSKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW																																																															
<b>OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:</b>																																																																
	GRANICA TERENÓW O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA RUCHAMI MASOWYMI																																																															
	GRANICA TERENÓW O ŚREDNIM STOPNIU ZAGROŻENIA RUCHAMI MASOWYMI																																																															
	PROJEKTOWANY UKŁAD JEZDNI																																																															
	ZASADA LOKALIZACJI BUDYNKU																																																															
	ORIENTACYJNE MIEJSCE USYTUOWANIA PUNKTU WIDOKOWEGO																																																															

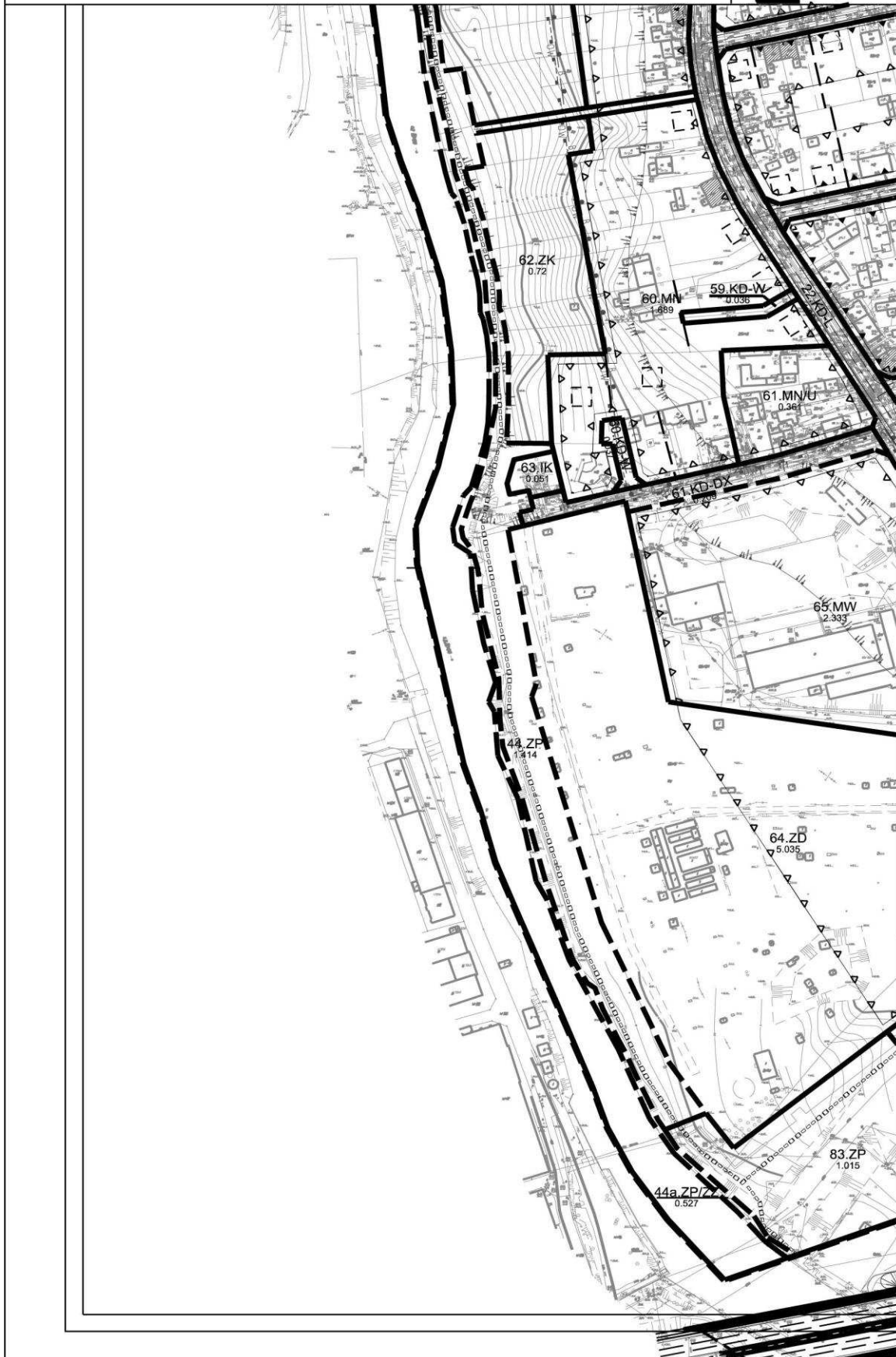
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - "JACHCICE ZACHÓD"

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku

RYSUNEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNI

UKŁAD ARKUSZY

1	2	3
4	5	6
7	8	9





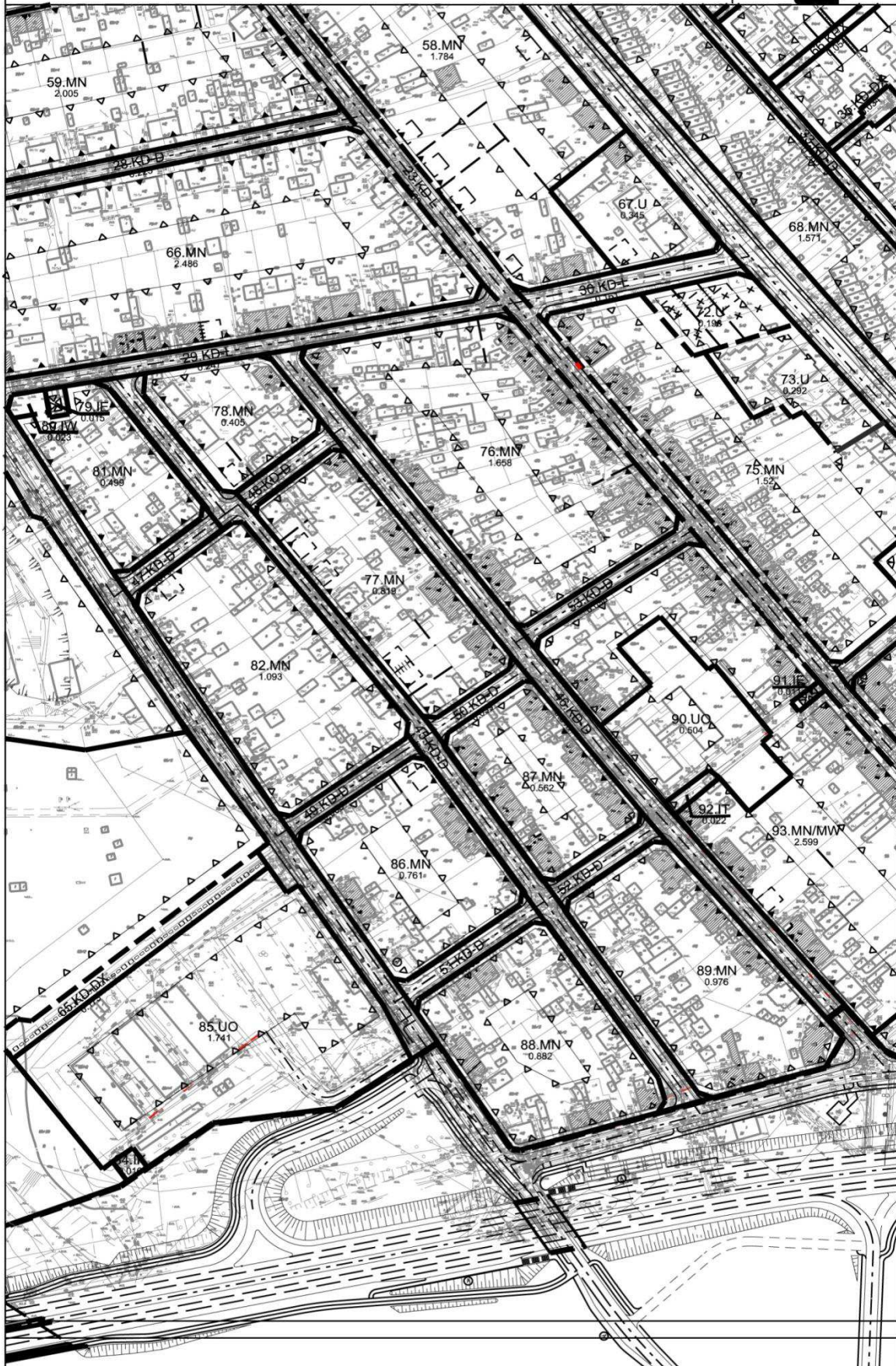
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - "JACHCICE ZACHÓD"

RYSunEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 24 czerwca 2009 roku

RYSunEK W CELU PUBLIKACJI POMNIEJSZONO ZE SKALI 1:1000 3 KROTNIE

UKŁAD ARKUSZY

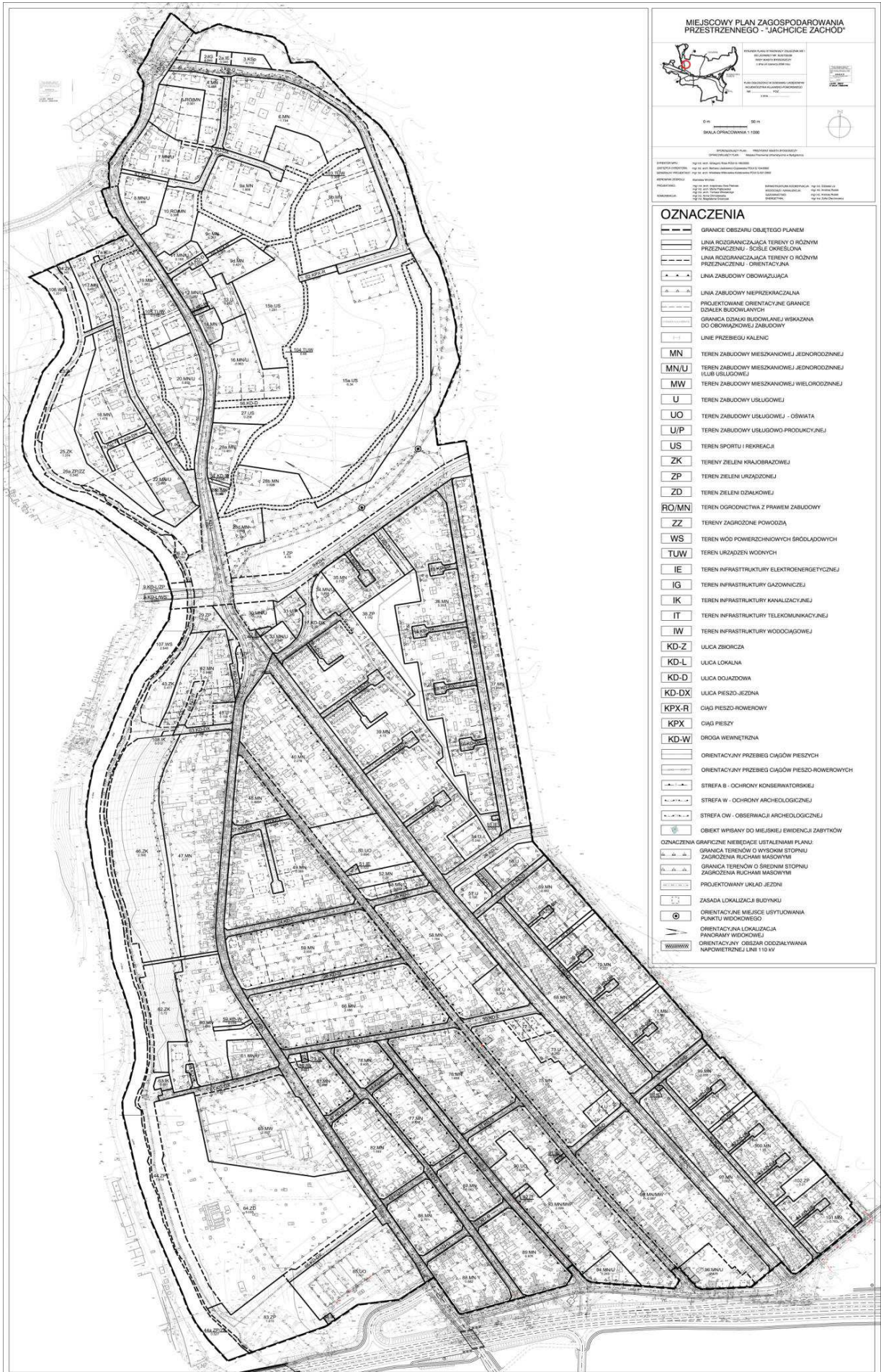
1	2	3
4	5	6
7	<b>8</b>	9







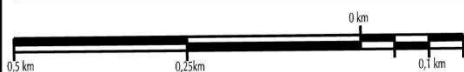
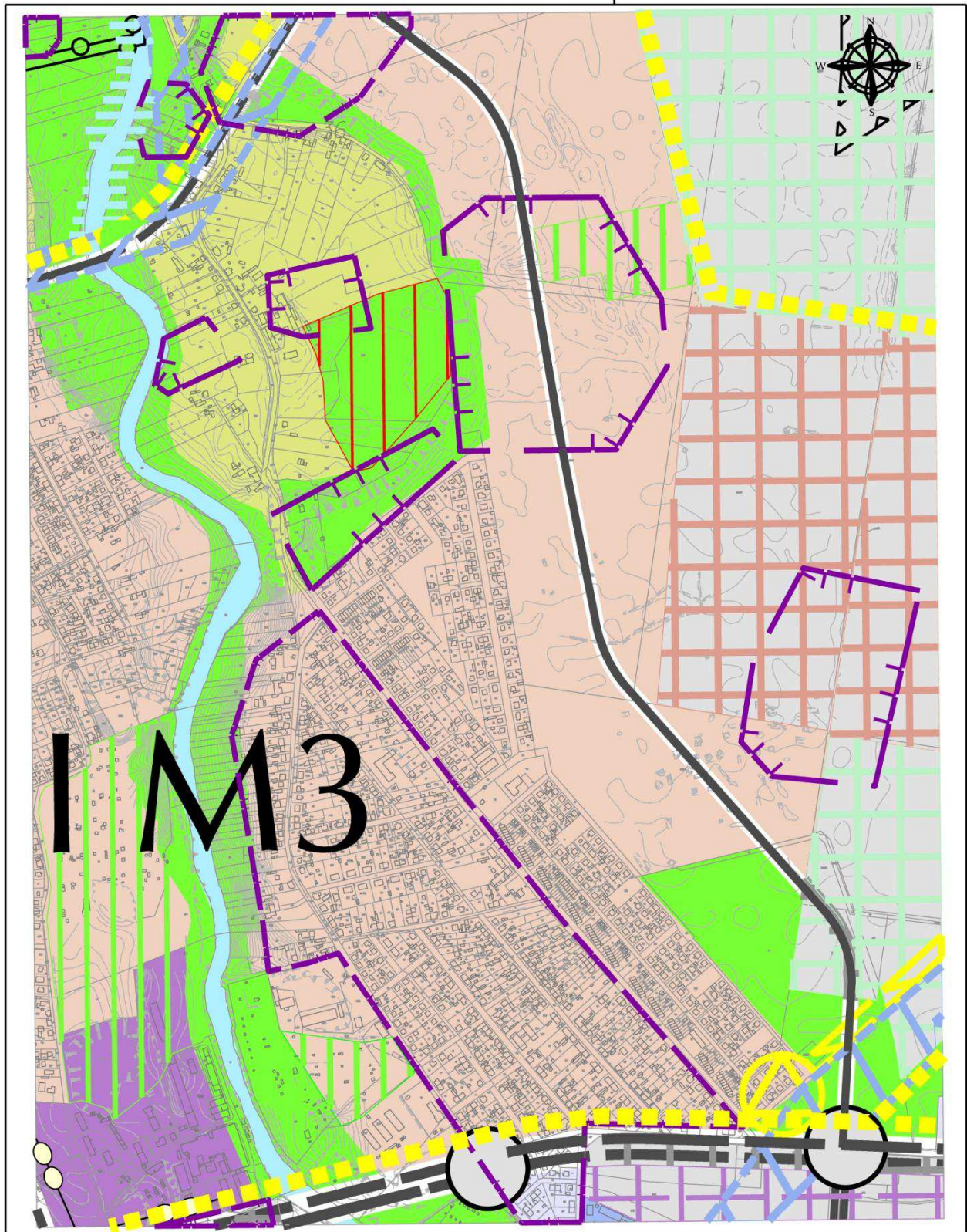






# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY

ZAŁĄCZNIK NR 1/1a  
DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 24 CZERWCA 2009 R.



SKALA 1 : 10 000



# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY

DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ:

mgr inż. arch. Grzegorz Rosa  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 193/2005

ZASTĘPCA DYREKTORA MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ,  
GENERALNY PROJEKTANT STUDIUM :

mgr inż. arch. Barbara Liszkiewicz-Czyżewska  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 104/2002

WSPÓŁPRACA Z GENERALNYM PROJEKTANTEM STUDIUM :

mgr inż. arch. Wiesława Witkowska - Kołakowska,  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 021/2002,

PROJEKTANT KOORDYNATOR OPRACOWANIA-KIEROWNIK ZESPOŁU STUDIALNEGO  
Stanisław Wroński

ZESPÓŁ AUTORSKI

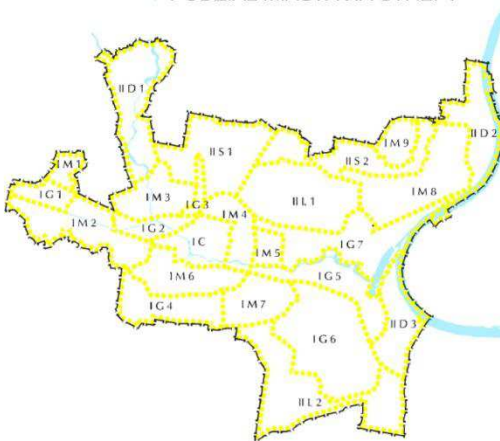
STUDIUM ZOSTAŁO UCHWALONE

UCHWAŁĄ NR XLVI/980/05  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2005 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1/1b

DO UCHWAŁY NR XLIX/735/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 24 CZERWCA 2009 ROKU

## PODZIAŁ MIASTA NA STREFY



### OZNACZENIA :

granice administracyjne miasta

### STRUKTURA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA MIASTA

II D 2 granice i symbole literowo-cyfrowe stref funkcjonalno-przestrzennych

### I. STREFY ZABUDOWY:

- C. STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- M. STREFY MIESZKANIOWE
- G. STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

### II. STREFY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE Z OGRANICZONYM PRAWEM ZABUDOWY:

- S. STREFA SKARPY PÓŁNOCNEJ
- D. STREFA DOLIN RZEK
- L. STREFY LASÓW OCHRONNYCH

### OBSZARY I TERENY FUNKCYJNALNE

- obszary koncentracji usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych - centrum
- obszary usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności
- obszary koncentracji prestiżowych usług ponadlokalnych z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego oraz zdrowia
- obszary mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym
- obszary mieszkalnictwa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodzinnym
- obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy zintegrowane z krajobrazem
- obszary koncentracji usług komercyjnych
- obszary aktywności gospodarczej usługowo - produkcyjnej
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - granice obszaru wyznaczają granice obszaru funkcjonalnego
- tereny zamknięte / strefy ochronne
- tereny obsługi transportu
- tereny eksploatacji powierzchniowej
- tereny obiektów technicznej obsługi miasta
- MIEJSKI SYSTEM PRZYRODNICZY**
- obszary zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej
- obszary rekreacji i sportu
- obszary zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym
- obszary lasów ochronnych
- obszary rolne
- tereny cmentarzy
- tereny wód powierzchniowych / tereny możliwej lokalizacji urządzeń wodnych

### SYSTEM TRANSPORTOWY:

- ulice w klasie drogi ekspresowej
- ulice główne ruchu przyspieszonego
- ulice główne
- ulice zbiorcze
- ważniejsze węzły komunikacyjne
- ścieżki rowerowe
- linie tramwajowe
- linie kolejowe
- stacje i przystanki kolejowe
- wody żeglowne
- port rzeczny
- port lotniczy cywilny
- granice obszaru chronionego krajobrazu istniejące / proponowane do wyłączenia
- granice użytku ekologicznego
- granice obszaru górniczego
- granice terenu górniczego
- obszar stanowiący filar ochronny w złożu
- granice strefy 'A' ochrony konserwatorskie
- granice strefy 'B' ochrony konserwatorskie
- granice strefy 'AW' ścisłej ochrony archeologicznej
- granice strefy 'W' ochrony archeologicznej

### SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefy i korytarze technicznej obsługi miasta / obszary ograni. użytkow. istniejące oraz do wyznaczenia na podstawie przepisów szczególnych
- linie WN przewidywane do likwidacji
- stacje redukcji gazu i stopnia / główne punkty zasilania elektroenergetycznego (istniejące / projektowane)

### OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granice terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód powierzchniowych
- granice terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych
- granice terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych
- granice terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wód podziemnych, dla lewaru nr III = granicy terenu
- granice terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych
- granice Zespołu Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego

### STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

- obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych
- obszary przekształceń funkcjonalno - przestrzennych, kolor kratki wskazuje na kierunek przekształceń
- obszary rewitalizacji i rehabilitacji istniejącego zainwestowania
- obszary wymagające rekultywacji
- oznaczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (nr zadani wg wykazu)

### INNE OZNACZENIA

- linie nalożów - ograniczenie wysokości obiektów
- linie poziomu hałasu lotniczego
- główne ciągi piesze (placę i ulice miejskie)

### OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

- zasięg cołki ze strony rzeki Wisły
- poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat + 1m

załącznik nr 2  
do uchwały nr XLIX/735/09  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 24 czerwca 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE  
Rady Miasta Bydgoszczy

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jachcice-Zachód”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) w związku z art. 17 pkt 14, Rada Miasta Bydgoszczy nie uwzględnia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której uwaga dotyczy	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę oraz data wpływu
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami nieuciąźliwymi	dz. nr 21/12 obr. 16 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 15a US	Wnioskowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami nieuciąźliwymi jest niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, a ponieważ zgodnie z obowiązującym prawem, plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium, wobec powyższego uwzględnienie wniosku ze względów formalnych jest nie możliwe. Ważne są również przesłanki merytoryczne, mianowicie uwarunkowania fizjograficzne tj. warunki gruntowo-wodne oraz topoklimatyczne są niekorzystne dla lokalizacji zabudowy i funkcji mieszkaniowej, jednocześnie jest to obszar o dużym potencjale przyrodniczym i krajobrazowym, korzystnym dla funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Obszar ten będzie stanowił zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe dla mieszkańców osiedla projektowanego na górnym tarasie Jachcic (poligon). W związku powyższym uwagę rozpatruje się negatywnie.	Mieszkaniec ul. Niecałej w Bydgoszczy  17.12.2008r
2.	Uwaga dotyczy podziału działki nr 13/7 na trzy odrębne działki	dz. nr 13/7 obr. 16 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 9a MN	Projekt planu umożliwia podzielenie działki wnioskodawcy na dwie części dalsza intensyfikacja jest wbrew założeniom obowiązującego studium, które przewiduje w tym rejonie obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, zintegrowane z krajobrazem. Zaistniałe w projekcie podziały na działki mniejsze poniżej wskazywanej w studium wartości 2500 m <sup>2</sup> wynikają z istniejących uwarunkowań własnościowych, istniejącego zagospodarowania oraz wyjścia na przeciw potrzebom wnioskodawców, jednak dalsze celowe zagęszczanie intensywności zabudowy będzie sprzeczne z intencjami i zapisami Studium. W związku powyższym uwagę rozpatruje się negatywnie.	Mieszkaniec ul. Okrężnej w Bydgoszczy.  22.12.2008r.

3.	Uwaga dotyczy braku zgody na budowę drogi przez działkę nr 14 oraz na podział na działki budowlane	dz. nr 14 obr. 15 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem nr 6KD-DX, 6 MN, 9a MN	Plan zagospodarowania daje możliwość podziału terenu na działki budowlane wraz z możliwością wydzielenie terenu niezbędnego pod obsługę komunikacyjną oraz infrastrukturalną terenu. Uchwalenie planu nie jest jednoznaczne z natychmiastowymi zmianami w przestrzeni. Grunty objęte ustaleniami 6MN, 9aMN oraz 6KD-DX są gruntami prywatnymi a proponowane rozwiązania mają skalę lokalną, nie istotną dla miejskich rozwiązań systemowych, nie ma więc niebezpieczeństwa że bez zgody właścicieli gruntów będzie uruchomiony procesu zabudowy tego terenu, i że gmina będzie forsowała realizację ustaleń planu. Dodatkowo biorąc pod uwagę fakt że potrzeby właścicieli się zmieniają, działki pod zabudowę mieszkaniową są ciągle poszukiwane na rynku nieruchomości, a procedura planistyczna jest długotrwała i obciąża kosztami jej sporządzenia gminę, należy pozostawić ustalenia planu bez zmian traktując teren jako rezerwę inwestycyjną.	Mieszkaniec ul. Okrężnej w Bydgoszczy.  31.12.2008r.
4.	Uwaga dotyczy braku zgody na lokalizację i wytyczenie drogi przez działkę nr 13/6 przy ul. Okrężnej 4c	dz. nr 13/6 obr. 15 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem nr 5 KD-DX	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na: - uwzględnienie uwagi wnioskodawcy spowodowało by znaczne utrudnienie w obsłudze komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów położonych wzdłuż projektowanej drogi 5KD-DX, poprzez zablokowanie jej początkowego odcinka. - prowadzenie drogi obsługującej ten teren z kierunku wschodniego, bezpośrednio od ul. Okrężnej jest nieekonomiczne wiąże się z jej znacznym wydłużeniem, tym samym wydłużeniem tras infrastruktury technicznej, jak również trudnościami w odprowadzeniu ścieków kanalizacji sanitarnej z uwagi na niekorzystną konfigurację terenu. - nowy przebieg wymaga pertraktacji z kolejnymi właścicielami gruntów przez które ew. droga ta miała by przebiegać. Gdy tymczasem z uwagi na długotrwałą procedurą sporządzenia planu właściciele gruntów zlokalizowanych w rejonie aktualnego przebiegu dróg 4KD-D oraz 5KD-DX znają rozwiązania od dawna. Również właściciel terenu który sprzedał wnioskodawcy działkę pod zabudowę, wiedzę o projektowanych rozwiązaniach posiadał. Teren obsługiwany poprzez drogę 5KD-DX jest rezerwą dla lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i nie należy zamykać możliwości intensyfikacji jego zagospodarowania.	Mieszkaniec ul. Okrężnej w Bydgoszczy  6.01.2009r.

5.	Uwaga dotyczy braku zgody na przeznaczenie pod cele usługowe terenu zlokalizowanego przy ul. Czołgistów	Dz.38/1 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem Obr 116 57U	Teren zlokalizowany w rejonie Czołgistów, Saperów jest częścią zespołu usługowo-handlowego, którego ranga dodatkowo wzrośnie po realizacji osiedla we wschodniej części Jachcic na Poligonie. Obszar ten po odpowiednim zagospodarowaniu uzupełni pod względem funkcjonalnym istniejące obiekty (handlu i zdrowia). Potrzeby dzielnicy w zakresie rekreacji i wypoczynku zabezpieczają bulwary zaprojektowane wzdłuż Brdy, teren usług sportu przewidywany w rejonie ul. Okrężnej(15aUS – 6, 3 ha), jak również obszar 38ZP (1,172 ha). Wobec powyższego uwagę rozpatruje się negatywnie.	Rada Osiedla Jachcice 12.01.2009
6.	Uwaga dotyczy braku zgody na lokalizację drogi przez działkę nr 17/2	dz. nr 17/2 obr. 16 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 6KD-D	W liniach rozgraniczających ulicę 6KD-D została już zrealizowana sieć wodociągowa, zgodnie z projektem planu, infrastruktura ta powinna być na terenie publicznym gwarantującym dostępność. Wobec powyższego wnioskowany teren musi pozostać częścią drogi publicznej.	Mieszkaniec ul. Saperów w Bydgoszczy 15.01.2009r.
7.	Uwaga dotyczy braku zgody na wydzielenie pasa o szer. 6 m	dz. 11/2 obr.16 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 61 KD-X	Teren objęty ustaleniem 61 KD-X jest pasem terenu niezbędnym dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej obsługującej rejon ul. Okrężnej. Przewidywana jest tu sieć gazowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa. Taki przebieg sieci umożliwi grawitacyjne odprowadzenie ścieków, inny będzie wymagał wprowadzenia przepompowni ścieków co podwyższy koszty inwestycji oraz późniejszej eksploatacji sieci. Ewentualne przesunięcie rezerwy terenu na działkę sąsiednią wiąże się z jej znacznym zawężeniem (z 21 m szerokości do 15) i uniemożliwi jej zagospodarowanie pod funkcję mieszkaniową, gdy tymczasem działka wnioskodawcy nawet po uszczupleniu o teren 61 KD-X będzie miała 31 m szerokości. Wobec powyższego uwagę rozpatruje się negatywnie.	Mieszkaniec ul. Saperów Bydgoszcz 23.01.2009r.
8.	Uwaga dotyczy przesunięcia linii rozgraniczającej działki	dz. 2/5 obr. 20 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 29 ZP	Teren którego wniosek dotyczy jest przeznaczony pod zieleni urządzonej, jednocześnie jest to teren na którym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wraz z niezbędnym dojazdem. Zapis ten ma na celu umożliwienie obsługi technicznej komory magistrali wodociągowej Ø800 oraz urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, planowanych do realizacji w rejonie projektowanej przeprawy drogowej. Biorąc pod uwagę funkcję zieleni urządzonej obszar 29 ZP będzie stanowił strefę buforową pomiędzy planowaną drogą a obszarami zabudowy mieszkaniowej. Ponadto umożliwi połączenie funkcjonalne bulwarów nad Brdą z obszarami komunikacji publicznej oraz terenami zieleni 1ZP. Wobec powyższego uwagę rozpatruje się negatywnie	Mieszkaniec ul. Płockiej w Bydgoszczy 23.01.2009r.



9.	Uwaga dotyczy braku zgody na lokalizację zaprojektowanej ulicy 63 KD-DX. Zarzut braku skweru oraz obiektów sportowo rekreacyjnych na terenie Jachcic	dz 7/12, 7/8, obr. 20 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 63 KD-DX	<p>Wydzielenie drogi 63KD-DX jest niezbędne dla obsługi nowoprojektowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej projektowanej w ramach ustalenia 42MN. Zabudowę tą wraz z niezbędnym dojazdem zaprojektowano na wniosek właściciela terenu. Jest to obszar kontynuacji istniejącej zabudowy, nawiązujący do otoczenia. Projektowany zespół zabudowy jest kameralny (możliwość realizacji 11 budynków) a jego funkcja – mieszkaniowa nie powinna generować szczególnej uciążliwości dla sąsiadów. Projektowane włącznie do ul Żeglarskiej nie jest kolizyjne jedynie spowoduje intensyfikację ruchu w tym rejonie. Uwarunkowania wynikające z konfiguracji terenu będą uwzględnione na etapie projektów budowlanych drogi i zabudowy, zgodnie zobowiązującymi przepisami. Poszukiwanie nowego przebiegu drogi 63KD-DX od strony projektowanego mostu jest niemożliwe z przyczyn technicznych tj. bardzo trudne warunki terenowe. Ponadto: włączenie w rejonie dużego węzła komunikacyjnego będzie bardziej kolizyjne niż na prostym odcinku drogi, nastąpiło by znaczne wydłużenie przebiegu drogi, po terenach osób nie zainteresowanych.</p> <p>Projekt posiada uzgodnienie z Zarządem Dróg i Komunikacji Publicznej, oraz gestorami sieci. Ulica 63KD-DX będzie pełniła również funkcję ciągu pieszo-rowerowego łączącego projektowane bulwary z ulicą Żeglarską, dzięki czemu tereny nad Brdą będą łatwiej dostępne dla mieszkańców Jachcic.</p> <p>W projekcie planu przewidziano tereny rekreacyjno - wypoczynkowe w postaci: bulwarów nad rzeką Brdą, dużego terenu rekreacyjno –wypoczynkowego w rejonie ul. Okrężnej ok. 6 ha (ustalenie 15a US), terenu 38 ZP (1,1 ha) położonego na zapleczu zabudowy przy ul. Saperów oraz Partyzantów, terenu 1ZP(4,79ha) na skarpie w rejonie ul. Okrężnej, 83ZP (1ha) w rejonie mostu Hyszera oraz tereny o mniejszej powierzchni jak 29 ZP(0,18ha), 102 ZP.</p> <p>W związku z powyższym uwagi rozpatrzono negatywnie.</p>	Mieszkańcy ul. Żeglarskiej w Bydgoszczy  23.01.2009r.
10.	Uwaga dotyczy braku zgody na podział terenu na działki budowlane, lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz wydzielenie nowoprojektowanej drogi 5KD-DX	dz. 13/1 obr. 15 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniami 6 MN, 9aMN, 5KD-DX	Plan zagospodarowania daje możliwość podziału terenu na działki budowlane wraz z możliwością wydzielenia terenu niezbędnego pod obsługę komunikacyjną oraz infrastrukturalną terenu. Uchwalenie planu nie jest jednoznaczne z natychmiastowymi zmianami w przestrzeni. Grunty objęte ustaleniami 6MN, 9aMN oraz 6KD-DX są gruntami prywatnymi a proponowane rozwiązania mają skalę lokalną, nie istotną dla miejskich rozwiązań systemowych, nie ma więc	Mieszkańcy ul. Okrężnej w Bydgoszczy  23.01.2009r.

			niebezpieczeństwa że bez zgody właścicieli gruntów na uruchomienie procesu zabudowy tego terenu, gmina będzie forsowała realizację ustaleń planu. Dodatkowo biorąc pod uwagę fakt że potrzeby właścicieli się zmieniają, działki pod zabudowę mieszkaniową są ciągle poszukiwane na rynku nieruchomości, a procedura planistyczna jest długotrwała, i obciąża kosztami jej sporządzenia gminę, należy pozostawić ustalenia planu bez zamian traktując teren jako rezerwę inwestycyjną.	
11.	Uwaga dotyczy umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z częścią usługową tj. piekarnią i sklepem	Dz.142/3 Obr 22 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 58MN	Projekt planu umożliwia na wnioskowanym terenie lokalizację zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami nieuciążliwymi. Jednak wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizacji funkcji produkcyjnych (do których należy piekarnia) z uwagi na istniejące wieloletnie zainwestowanie zabudową mieszkaniową w tym kwartale terenu, niewielkie rozmiary działki (800m <sup>2</sup> ) byłoby sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego i funkcjonalnego, jak również mogło by narażać mieszkańców przyległych działek na uciążliwości związane z działalnością produkcyjną.	Mieszkaniec ul.Łochowskiego w Bydgoszczy  23.01.2009
12.	Uwaga dotyczy braku zgody na wydzielenie pasa drogowego z działki nr 42/1 obr 22	dz. 16 obr. 16 zgodnie z rysunkiem planu objęta jest ustaleniem 6 KD-D	W liniach rozgraniczających ulicę 6KD-D została już zrealizowana sieć wodociągowa, zgodnie z projektem planu, infrastruktura ta powinna być na terenie publicznym gwarantującym dostępność. Wobec powyższego wnioskowany teren musi pozostać częścią drogi publicznej.	Mieszkaniec ul. Średniej w Bydgoszczy  26.01.2009r.

załącznik nr 3  
do uchwały nr XLIX/735/09  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 24 czerwca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIECIE Rady Miasta Bydgoszczy

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jachcice-Zachód” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z późn. zm.), ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) należą do zadań

własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

1) w zakresie infrastruktury drogowej:

a) drogi publiczne:

- ulica klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KD-Z,
- ulice klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L, o numerach 2;8;9;22;23;24;25;26;29;30;50,
- ulice klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D, o numerach: 3;4;6;10;28;31;32;33;38;39;40;45;46;47;48;49;50;51;52;53;54;56;
- ulice, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD-DX, o numerach: 5;7;11;12;13;14;15;16;17;18;19;20;21;27;34;35;36;37;41;42;43;44;58;61;63;65;
- ciągi piesze, oznaczone symbolem KP-X, o numerach: 66;67;68;70;
- ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolem KPX-R, o numerach 62;69;

b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KD-W, o numerach: 7a;55;57;59;60;64;

- 2) w zakresie infrastruktury technicznej - urządzenia wodnych melioracji, oznaczone symbolem T UW;
- 3) w zakresie zieleni publicznej - tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

#### 2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjęte uchwałą nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r.,
- Strategia rozwoju Bydgoszczy do 2015 r., przyjęta uchwałą nr XXXVI/795/04 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 10.11.2004,
- Limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w latach 2008-2010, przyjęte uchwałą nr XXV/316/07 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19.12.2007 w sprawie uchwalenia budżetu miasta na 2008 r.,
- Plan Rozwoju Bydgoszczy na lata 2008-2013, przyjęty uchwałą nr XXVII/356/08 Rady Miasta z dnia 27.02.2008 r.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych go zastosowania rozwiązań

techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

#### 3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. Nr 267, poz. 2251).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Dz.U. Nr 72, poz. 747, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

---

Sprzedż Dziennika odbywa się w stałych punktach sprzedaży oraz w systemie prenumeraty w siedzibie Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy i w Delegaturach Urzędu w Toruniu i we Włocławku  
Cena brutto prenumeraty na okres jednego półrocza wynosi 741 zł, a prenumeraty rocznej 1482 zł

Zbiory Dzienników Urzędowych wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w siedzibie Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy ul. Jagiellońska 3 pok. 28 oraz 139 w godzinach pracy Urzędu

---

**Wydawca:** Wojewoda Kujawsko-Pomorski

**Redakcja i skład:** Wydział Nadzoru i Kontroli – Redakcja Dziennika Urzędowego  
Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy  
ul. Jagiellońska 3, 85-950 Bydgoszcz  
tel. 3497277, e-mail: [dziennik@bydgoszcz.uw.gov.pl](mailto:dziennik@bydgoszcz.uw.gov.pl)

**Skład, druk i rozpowszechnianie:** Zakład Obsługi Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy  
ul. Jagiellońska 3, 85-950 Bydgoszcz  
tel. 3497291, e-mail: [dziennik.druk@bydgoszcz.uw.gov.pl](mailto:dziennik.druk@bydgoszcz.uw.gov.pl)

---

Tłoczono z polecenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w Zakładzie Obsługi Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy ul. Jagiellońska 3, 85-950 Bydgoszcz