

1983

**UCHWAŁA Nr 131/11**  
**RADY MIASTA TORUNIA**  
**z dnia 30 czerwca 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na Bydgoskim Przedmieściu w Toruniu, ograniczonego ulicami: Szosa Bydgoska, Bydgoska, Danielewskiego, Rybaki oraz ujściem Portu Zimowego, linią brzegową Wisły i terenami rezerwowanymi pod zachodnią przeprawę mostową.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami<sup>1)</sup>) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami<sup>2)</sup>), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na Bydgoskim Przedmieściu w Toruniu, ograniczonego ulicami: Szosa Bydgoska, Bydgoska, Danielewskiego, Rybaki oraz ujściem Portu Zimowego, linią brzegową Wisły i terenami rezerwowanymi pod zachodnią przeprawę mostową, będący:

- 1) zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, dla obszaru położonego wzdłuż ul. Szosa Bydgoska, oznaczonego symbolem S80 UK oraz części obszaru oznaczonego symbolem S77 ZP o powierzchni 6,09ha wraz z przyległym odcinkiem ulicy S99 KZo1/2 – uchwalonego Uchwałą Nr 946/2001 Rady Miasta Torunia z dnia 20 grudnia 2001 roku (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 43 poz. 815 z dnia 23 maja 2002 r.);
- 2) zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dotyczącą części obszarów oznaczonych symbolami: P55ZD, P57RL, P58RZ, O01W, S84RZ, S85ZD, S86MW, S82ZP - uchwalonego Uchwałą Nr 169/99 Rady Miasta Torunia z dnia 27 maja 1999 roku (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 60 poz. 684 z dnia 24 września 1999 r.) - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu, o którym mowa w ust. 1, jest rysunek planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu - w tym granice obszaru objętego planem.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, miejsca postojowe, place pod śmietniki, elementy wyposażenia parku, ścieżki spacerowe i drogi rowerowe, urządzenia wodne, itp. o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer planu,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer arabski jednostki przestrzennej, (odpowiadający numerowi rzymskiemu jednostki ustaleń studium),
  - c) poz. 3 – zestaw literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
  - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być realizowane ściany części nadziemnych budynku z zakazem jej przekraczania. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, rampa dostawcza itp. w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, na której należy lokalizować ściany części nadziemnych budynku lub co najmniej 80% ich długości z zakazem jej przekraczania. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, itp., w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – należy przez to rozumieć możliwość realizacji na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego i budynku usługowego przeznaczonych dla: funkcji mieszkaniowej właścicieli i drobnych, lokalnych form aktywności gospodarczych. Lokalne formy aktywności gospodarczych nie mogą wywoływać: niekorzystnych dla otoczenia natężeń ruchu związanych np. z transportem towarów, znacznego zapotrzebowania na media komunalne, odprowadzania agresywnych ścieków i wytwarzania toksycznych odpadów;
- 8) funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z przeznaczeniem podstawowym – należy przez to rozumieć lokal właściciela podmiotu gospodarczego w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 9) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć: usługi sakralne – świątynie i obiekty towarzyszące, usługi edukacji, nauki, opieki nad dziećmi i młodzieżą, obiekty kształcenia dodatkowego, wyspecjalizowane obiekty kulturalno-edukacyjne, urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych itp.;
- 10) usługach nie obniżających standardu warunków mieszkaniowych - należy przez to rozumieć usługi o nieuciążliwym charakterze, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidziane dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne wraz z przyłączami oraz obiekty im towarzyszące;
- 12) pierzejowym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą wzdłuż placu, ulicy lub ciągu pieszego, zajmującą min. 75% szerokości działki; przejazdy bramowe na zaplecza działek traktuje się jako zabudowę ciągłą tylko w przypadku gdy nad przejazdem realizowane są następne (następna) kondygnacja budynku;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowej – 20°;
- 14) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych – powyżej 20°;
- 15) wymianie istniejących budynków – należy przez to rozumieć dopuszczenie do wyburzenia istniejącego budynku o wartości historyczno-kulturowej z nakazem wykonania niezbędnej dokumentacji budynku w porozumieniu z miejskim Konserwatorem Zabytków, a także realizację nowego budynku z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale;
- 16) strefie ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć strefy ustalone w niniejszej uchwale i na rysunku planu, dla których sformułowano wymagania, określono cel i zakres ich wprowadzenia, z uwzględnieniem ochrony otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 17) strefie obserwacji archeologicznej – należy przez to rozumieć strefę, ustanowioną niniejszą uchwałą, w granicach określonych na rysunku planu. Strefą objęte zostały tereny o udokumentowanej lub potencjalnej (na podstawie badań lub innych wskazówek) zawartości relikwów archeologicznych;
- 18) typie zabudowy (budynków) – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu;
- 19) formie zabudowy (budynku) - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (np. detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki, itp.), stolarką (z dopuszczeniem ewentualnej wymiany na drewnianą z historycznymi podziałkami w budynkach drewnianych i szkieletowych oraz o charakterze odtworzeniowym względem historycznej, w innych budynkach oznaczonych jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej), elementami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 20) wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu nakładany na planowany obiekt poprzez szczególne ukształtowanie jego formy, stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych oraz obowiązek podwyższenia poziomu estetycznego zabudowy istniejącej;
- 21) harmonijnej zabudowie - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych charakteryzujących się zbliżonymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji);
- 22) harmonijnym zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów

- zagospodarowania działki bądź terenu (np. obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, ogrodzeń, oświetlenia, itp.), charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 23) rehabilitacji – należy przez to rozumieć proces przemian przestrzennych i technicznych, podejmowany w interesie publicznym, mający na celu przywrócenie wskazanemu obszarowi (terenowi) walorów kulturowych i stworzenie warunków rozwoju z wykorzystaniem jego charakterystycznych cech endogenicznych. Proces ten obejmuje określone działania „naprawcze”, w skład których wchodzi m.in.:
- a) remont – przywrócenie takiego stanu obiektu budowlanego, jaki istniał na początku poprzedniego cyklu eksploatacji poza bieżącą konserwacją,
  - b) modernizacja – remont uzupełniony wprowadzeniem nowych, lepszych, sprawniejszych lub dodatkowych elementów wyposażenia, podnoszących standard użytkowy obiektu budowlanego lub terenu,
  - c) rewitalizacja – przywrócenie utraconych wartości kompozycyjnych, architektonicznych i użytkowych w dostosowaniu do współczesnych wymagań i funkcji, np. w odniesieniu do historycznych założeń zieleni, oznaczonych na rysunku planu oraz wpisanych do rejestru zabytków – w sposób wynikający z przesłanek historycznych (w oparciu o dostępne historyczne materiały kartograficzne i ikonograficzne);
- 24) terenowych urządzeniach rekreacyjnych - należy przez to rozumieć nie kryte, wykorzystujące lokalne uwarunkowania terenowe, urządzenia służące celom: rekreacyjno-wypoczynkowym, rozrywek, kulturze (np. widowiska terenowe, galerie plenerowe, boiska do gier zespołowych) wraz z systemem ścieżek, dojazdów i placów, trasy rowerowe, w tym nie wyznaczone na rysunku planu, ścieżki zdrowia z urządzeniami do ćwiczeń, ścieżki piesze;
- 25) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki i kwietniki), ukształtowane funkcjonalnie i plastycznie;
- 26) ochronie zadrzewienia – należy przez to rozumieć nakaz zachowania i wkomponowania istniejącego wartościowego zadrzewienia w projektowane zagospodarowanie terenu; dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa i mienia ludzi bądź konstrukcji istniejącej lub planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem: w odniesieniu do historycznych założeń zieleni, oznaczonych na rysunku planu oraz wpisanych do rejestru zabytków – nakaz uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 27) nośnikach reklamowych (reklamie) – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
- Na terenach dróg publicznych pojęcie to nie dotyczy nośników reklamowych umieszczonych w polu widzenia użytkowników drogi, będących znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakami informacyjnymi o obiektach użyteczności publicznej ustawianymi przez gminę. Na terenach o innym, niż drogi publiczne, przeznaczeniu – pojęcie to nie dotyczy tablic informacyjnych np. związanych ze ścieżkami dydaktycznymi, szlakami turystycznymi czy tablic informujących o historii obiektów oraz okolicznościowych lub sezonowych reklam związanych z imprezami, wynikającymi z zakresu działalności, organizowanymi na terenie o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 28) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych;
- 29) strefie głównego wejścia – należy przez to rozumieć reprezentacyjne zagospodarowaną część terenu w rejonie głównego wejścia do obiektu lub na teren poprzez specjalne opracowanie np. posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia, itp.;
- 30) szczególnych placach parkowych - należy przez to rozumieć fragment terenu parkowego urządzonego w sposób szczególny, poprzez specjalne opracowanie np. posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury, w tym akcentów kompozycyjnych i oświetlenia, itp.; w celu wywołania specjalnego klimatu miejsca parkowego (np. plac z wodą, plac widokowy, plac amfiteatralny);
- 31) bramach wejściowych - należy przez to rozumieć formy przestrzenne np. trejaże, pergole obsadzone zielenią, szpalery zieleni, żywopłoty, itp. - sygnalizujące wejście na teren lub przejście pomiędzy terenami, pozwalające na ukierunkowanie „strumienia” użytkowników;
- 32) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie terenów (działek) z drogą publiczną – udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach;
- 33) trasach rowerowych – należy przez to rozumieć drogi i szlaki rowerowe w ramach linii rozgraniczających terenów dróg publicznych lub dopuszczone w innych terenach, obejmujące: wydzielone drogi rowerowe, wspólne drogi pieszo-rowerowe, wydzielone pasy jezdni wspólne dla pojazdów i rowerów, jezdnie dróg niższych klas, a także połączenia tych elementów;
- 34) ograniczonej dostępności - należy przez to rozumieć dostęp do obszaru (terenu), który może być limitowany ograniczeniami przedmiotowymi (np. ogrodzeniem) lub warunkami organizacyjnymi (np. dostęp w określonych godzinach);

- 35) awaryjnej obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć możliwość dojazdu samochodami służb awaryjnych bądź technicznych (np. karetki pogotowia, straży pożarnej, pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnej sieci, itp.);
- 36) promenadzie - należy przez to rozumieć reprezentacyjną aleję spacerową z miejscami odpoczynku, elementami małej architektury i oświetlenia;
- 37) minimalnym wskaźniku miejsc postojowych - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu) - obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 38) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia, wynosi mniej niż 30% poszczególnych segmentów ogrodzenia, tzn. powierzchni zawartej pomiędzy osiami podpór;
- 39) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia, wynosi nie mniej niż 30% poszczególnych segmentów ogrodzenia, tzn. powierzchni zawartej pomiędzy osiami podpór. Za ogrodzenie ażurowe uznaje się również ogrodzenie w formie żywopłotu;
- 40) regulacji stanu prawnego - należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych lecz poprawa geometrycznego kształtu lub zwiększenie powierzchni działek istniejących;
- 41) osi widokowej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą ochronę osiowych powiązań widokowych;
- 42) strefach punktów widokowych - należy przez to rozumieć część terenu zaaranżowaną jako strefa wypoczynku biernego, wyposażona w obiekty małej architektury takie jak ławki, ławy, śmietniki - w sposób zapewniający widok w kierunku wskazanym na rysunku planu;
- 43) akcencie kompozycyjnym - należy przez to rozumieć niewielki obiekt (fontannę, rzeźbę, formę plastyczną, tablicę pamiątkową, itp.) lub roślinę soliterową (wyróżniającą się z otoczenia pokrojem lub barwą ulistnienia);
- 44) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z aktów prawa miejscowego wydanych przez organy administracji samorządowej lub rządowej, a także wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 45) elementach wyposażenia parku - należy przez to rozumieć kompleksowo zaprojektowane urządzenia, o jednolitej stylistycznie formie i rozwiązaniach technicznych, dla terenów zieleni urządzonej:
- a) urządzenia bram wejściowych, będących formą przestrzenną, sygnalizującą np. wejście do parku,
  - b) ławki, stojaki na rowery,
  - c) urządzenia placów zabaw,
  - d) inne urządzenia rekreacyjne,
  - e) urządzenia informacyjne takie jak tablice, drogowskazy - o wysokości max. 3,5 m od powierzchni terenu oraz o powierzchni ekspozycji max 4 m<sup>2</sup> każdy,
  - f) mostki i kładki,
  - g) inne obiekty małej architektury;
- 46) postuluje się - należy przez to rozumieć sugestie zastosowania się do ustaleń niewiązujących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych, itp.;
- 47) obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią - należy przez to rozumieć obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zdefiniowane w zmianie ustawy z dnia 5 stycznia 2011r. - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 32, poz. 169).
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z: definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm, przepisów szczególnych i odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

§ 3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wprowadza się ustalenia zawarte w:

- 1) Rozdziale 3 - „Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami”;
- 2) Rozdziale 4 - „Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów usług na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów usług w zieleni, terenów usług w zieleni w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią”;
- 3) Rozdziale 5 - „Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zieleni, terenów zieleni w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni z usługami na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni z usługami i wodami powierzchniowymi na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów ogrodów działkowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz terenów zieleni objętej formą ochrony przyrody i terenów wód powierzchniowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz tereny zieleni leśnej”;
- 4) Rozdziale 6 - „Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów komunikacji, terenów komunikacji na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów komunikacji w części na obszarze

bezpośredniego zagrożenia powodzią i terenów infrastruktury technicznej”.

§ 4. Dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty ppoż., itp.;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, nośników reklamowych na ogrodzeniach oraz reklam świetlnych i neonów;
- 3) na elewacjach budynków dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie w formie szyldów i tablic informacyjnych odnoszących się do przedmiotu działalności, prowadzonej w ich obrębie, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności,
  - b) szyldy i tablice umieszczać na elewacji budynku z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego ukształtowania, w tym w szczególności detali architektonicznych na budynkach, oznaczonych na rysunku planu, jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej,
  - c) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,
  - d) maksymalna powierzchnia szyldu, tablicy informacyjnej/szyldów informacyjnych na jednej elewacji budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może przekroczyć 1,0 m<sup>2</sup>, a na elewacji budynku usługowego – 1,5 m<sup>2</sup>,
  - e) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

§ 5. Dla części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, położonej w obszarze Natura 2000 - obowiązują zakazy i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 6. Dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązujące w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) wyznacza się strefę III ochrony konserwatorskiej obszarów ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 1, są w szczególności:
  - a) zespoły kamienic czynszowych oraz budynków szkieletowych z XIX i początku XX przy

ul. Danielewskiego i ul. Stromej, Rybaki – oznaczone na rysunku planu jako zabudowa o wartości historyczno-kulturowej,

- b) tereny wystawowe z budynkiem wystawowym zlokalizowanym przy ul. Szosa Bydgoska 3,
  - c) tereny zespołu zabudowy przy ul. Szosa Bydgoska 1 z budynkiem obecnego Caritasu i z budynkiem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
  - d) zabudowa przy ul. Szosa Bydgoska nr 5 i Przybyszewskiego nr 6,
  - e) inne budynki oznaczone na rysunku planu jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej,
  - f) walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru reprezentowane przez zróżnicowaną rzeźbę terenu, szatę roślinną;
- 3) celem ustanowienia strefy, o której mowa w pkt 1, jest ochrona walorów krajobrazu kulturowego obszaru, w tym w szczególności:
    - a) zasadniczego rozplanowania oraz układu ulic i placów,
    - b) istniejącej zabudowy o wartości historyczno-kulturowej, typu i formy zabudowy (budynków),
    - c) kompozycji historycznej zabudowy wraz z elementami zabudowy współczesnej współtworzące świadomą kompozycję, w tym charakteru wyodrębniających się pierzei lub ich części (wraz z charakterystycznymi, dla określenia pierzei typem i formą zabudowy),
    - d) elementów historycznej kompozycji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem charakterystycznych elementów zagospodarowania i urządzania terenu o wartościach zabytkowych (np. ogrodzenia, przedogródki);
  - 4) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w granicach i na obszarze określonym na rysunku planu, obejmującą tereny o udokumentowanej lub potencjalnej zawartości reliktywów archeologicznych;
  - 5) przedmiotem ochrony konserwatorskiej w strefie, o której mowa w pkt 4, są nieruchome zabytki archeologiczne;
  - 6) celem ustanowienia strefy, o której mowa w pkt 4, jest uwzględnienie nieruchomych zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów leżących w tej strefie.

§ 7. Na terenach położonych w granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska:

- 1) dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość, o której mowa w pkt 1, powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8. Na terenach położonych w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej,

o powierzchniach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tych budowli, obowiązujące w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem: wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą.

§ 9. Dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami

§ 10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zabudowa gospodarcza wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) nakaz wprowadzenia zieleni umacniającej skarpe w południowej części terenu,
  - c) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - d) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum,
  - e) zaleca się zmianę materiału pokrycia dachu na istniejących budynkach mieszkalnych na materiały niestwarzające zagrożenia dla zdrowia ludzi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. b,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej – nakaz zachowania typu i formy zabudowy,
  - c) nowa zabudowa nawiązująca do typu i formy zabudowy istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem materiałów pokrycia dachu stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi,
  - d) dla zabudowy gospodarczej, o której mowa w pkt. 1 lit b dopuszcza się wymianę istniejącego budynku z możliwością lokalizacji tylnej i bocznych ścian na granicy działki z zachowaniem wysokości zabudowy: 1 kondygnacja lecz nie więcej niż 3,5 m, dach o nachyleniu połaci do 35°,
  - e) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na lokal mieszkalny;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - postuluje się regulację stanu prawnego działek - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogą publiczną oznaczoną symbolem 9.05KD(L)1 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9.05.KDW3,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
    - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
    - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi wbudowane z zastrzeżeniem lit. c, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, budynki gospodarcze i garaże,
  - c) usługi wbudowane, o których mowa w lit b - wyłącznie jako usługi nie obniżające standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - c) nakaz utrzymania przedogródków od strony ul. Rybaki, jako formy użytkowania terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej oraz utrzymanie lub wprowadzenie ogrodzeń nawiązujących do ogrodzeń o walorach historyczno-kulturowych,
  - d) dla południowej części terenu, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - e) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. a i lit. e, pkt 3,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ul. Danielewskiego jest tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - c) nakaz zachowania typu zabudowy i formy zabudowy dla budynków o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonych na rysunku planu, w tym w szczególności pierzejowego charakteru zabudowy wzdłuż ul. Danielewskiego,
  - d) zakaz nadbudowy budynku zlokalizowanego na działkach nr: 225/1, 222, 224, 223,
  - e) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże zharmonizowane z architekturą budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej samej działce,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji dopuszczonych usług wbudowanych – dodatkowo 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - g) postuluje się uzupełnienie zagospodarowania terenu w zakresie zieleni urządzonej z obiektami małej architektury dostosowanymi do lokalnych uwarunkowań;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) istniejące granice podziałów geodezyjnych stanowią granice działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - c) dopuszcza się możliwość regulacji stanu prawnego celem powiększenia istniejącej działki budowlanej,
  - d) obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych bezpośrednio po obrysie budynków oraz małych obiektów takich jak kioski, pawilony handlowe, budynki gospodarcze, garaże, itp.;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(D)2, 9.05.KD(D)3,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych

sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba ustalania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.

§ 12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MW3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej na działce nr 200, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, budynki gospodarcze i garaże,
  - c) usługi wbudowane, o których mowa w lit. b - wyłącznie jako usługi nie obniżające standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
  - b) elewacje projektowanych budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - c) nakaz utrzymania przedogródków od strony ul. Rybaki, jako formy użytkowania terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej oraz utrzymanie lub wprowadzenie ogrodzeń nawiązujących do ogrodzeń o walorach historyczno-kulturowych,
  - d) dla południowej części terenu – w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
    - nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
    - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
  - e) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. a i lit. e, pkt 3,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ulicy Danielewskiego jest tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu,
    - c) nakaz zachowania typu zabudowy i formy zabudowy, dla budynków o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonych na rysunku planu, w tym w szczególności pierzejowego charakteru zabudowy wzdłuż ul. Danielewskiego, z zastrzeżeniem lit. d, e i f,
    - d) na działkach nr 203 i 204 dopuszcza się kontynuację zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Rybaki, nawiązującej typem i formą zabudowy do budynku zlokalizowanego na działce nr 206 w części zachodniej oraz obniżoną do dwóch kondygnacji i częściowo użytkowego poddasza w części przyległej do ul. Stromej i jej skrzyżowania z ul. Rybaki, nawiązującej do formy budynków dwukondygnacyjnych zlokalizowanych przy ul. Stromej, przy czym głębokość budynku obniżonego do 2 kondygnacji w części przyległej do ul. Stromej nie może być mniejsza niż 7,5 m,
    - e) na działce nr 200 – ul. Stroma 8 - dopuszcza się zmianę lokalizacji budynku,
    - f) na działce nr 215 – dopuszcza się uzupełnienie zabudowy nawiązującej formą budynku do zabudowy na działce nr 212,
    - g) w przypadkach uzasadnionych względami techniczno-ekonomicznymi i bezpieczeństwa ludzi i mienia dopuszcza się wymianę istniejących budynków o konstrukcji szkieletowej i drewnianych, oznaczonych na rysunku jako budynki o wartości historyczno-kulturowej z zastrzeżeniem:
      - wykonania, przed ich rozbiórką, niezbędnej dokumentacji budynku w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
      - budynek odtwarzany musi nawiązywać do typu i formy budynku wymienianego,
    - h) dopuszcza się zespoły zabudowy gospodarczej i garaży zharmonizowane z architekturą budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej samej działce,
    - i) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na lokal mieszkalny dla noworealizowanej lub odtwarzanej zabudowy, 0,5 miejsca na lokal mieszkalny dla zabudowy istniejącej, a w przypadku lokalizacji



- dopuszczonych usług wbudowanych – dodatkowo 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- j) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem parkowania w liniach rozgraniczających przyległych ulic w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- k) postuluje się uzupełnienie zagospodarowania terenu w zakresie zieleni urządzonej z obiektami małej architektury dostosowanymi do lokalnych uwarunkowań;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) istniejące granice podziałów geodezyjnych stanowią granice działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
- b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
- c) dopuszcza się możliwość regulacji stanu prawnego celem powiększenia istniejącej działki budowlanej,
- d) dla działki nr 200 dopuszcza się podział na dwie działki budowlane o kącie położenia granic w stosunku do osi ul. Stromej – 90°,
- e) obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych bezpośrednio po obrysie budynków oraz małych obiektów takich jak kioski, pawilony handlowe, budynki gospodarcze, garaże itp.;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(L)3, 9.05.KD(D)3 i 9.05.KDx4,
- b) dla zabudowy lokalizowanej na krawędzi skarp na działkach nr 200 i 215 – obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba ustalania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MW4 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej budynku przy ul. Rybaki 39, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, budynki gospodarcze i garaże,
- c) usługi wbudowane, o których mowa w lit. b - wyłącznie jako usługi nie obniżające standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
- b) elewacje projektowanych budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
- c) dla południowej części terenu – w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
- nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
  - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją systemów infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- d) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. a i lit. e, pkt 3,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązująca linia zabudowy, tożsama z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem budynku zlokalizowanego przy ul. Rybaki 41, dla którego dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy w liniach rozgraniczających ulicę z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) nakaz zachowania typu zabudowy i formy zabudowy dla budynków o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonych na rysunku planu,
  - c) na działce oznaczonej nr 167 dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy, maksymalną wysokością 2 kondygnacji nadziemnych i częściowo użytkowym poddaszem, formą zabudowy nawiązującą do formy budynków dwukondygnacyjnych zlokalizowanych przy ul. Stromej,
  - d) w przypadkach uzasadnionych względami techniczno-ekonomicznymi i bezpieczeństwa ludzi i mienia dopuszcza się wymianę istniejących budynków o konstrukcji szkieletowej i drewnianych, oznaczonych na rysunku jako budynki o wartości historyczno-kulturowej z zastrzeżeniem:
    - wykonania, przed ich rozbiórką, niezbędnej dokumentacji budynku w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
    - budynek odtwarzany musi nawiązywać do typu i formy budynku wymienianego,
    - w przypadku odtwarzania budynku przy ul. Rybaki 41 – z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże zharmonizowane z architekturą budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej samej działce,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na lokal mieszkalny dla noworealizowanej lub odtwarzanej zabudowy, 0,5 miejsca na lokal mieszkalny dla zabudowy istniejącej, a w przypadku lokalizacji dopuszczonych usług wbudowanych – dodatkowo 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - g) postuluje się uzupełnienie zagospodarowania terenu w zakresie zieleni urządzonej z obiektami małej architektury dostosowanymi do lokalnych uwarunkowań;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) istniejące granice podziałów geodezyjnych stanowią granice działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - c) dopuszcza się możliwość regulacji stanu prawnego celem powiększenia istniejącej działki budowlanej,
  - d) obowiązują zakaz wydzielania nowych działek budowlanych bezpośrednio po obrysie budynków oraz małych obiektów takich jak kioski, pawilony handlowe, budynki gospodarcze, garaże itp.;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(L)3 i 9.05.KDx4,
  - b) w przypadku wymiany zabudowy na działce nr 197 – obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.

§ 14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz zakaz wewnętrznych wygrodzeń terenu,
  - e) elewacje budynku o wysokich walorach architektonicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. e i pkt 3 lit. b,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
  - c) dla istniejącego budynku, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt o wartości historyczno-kulturowej – dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy z zastrzeżeniem: ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku wymiany istniejącego budynku,
  - d) w przypadkach uzasadnionych względami techniczno-ekonomicznymi i bezpieczeństwa ludzi i mienia dopuszcza się wymianę budynku, o którym mowa w lit. c, z zastrzeżeniem wykonania, przed jego rozbiórką, niezbędnej dokumentacji budynku w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
  - e) dopuszcza się zmianę użytkowania budynku, o którym mowa w lit. c, np. na obiekt dozoru;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynku, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt o wartości historyczno-kulturowej obowiązuje:
    - zachowanie typu i formy zabudowy, z zastrzeżeniem: w części położonej w liniach rozgraniczających drogi publicznej - dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację, w pozostałej części – dopuszcza się remonty,
    - w przypadku wymiany, o której mowa w pkt 4 lit. d – dopuszcza się sytuowanie nowego budynku w linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej z obowiązkiem nawiązania obrysem i gabarytem nowego budynku do budynku wymienianego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15,5 m od powierzchni terenu,
  - d) dachy o nachyleniu połąci do 45°,
  - e) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – teren w liniach rozgraniczających stanowi jedną działkę budowlaną;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)1,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MW/MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa: wielorodzinna i jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi i usługi wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c, infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zabudowa gospodarcza wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej na działce 235/2 od strony północnej,
  - c) usługi, o których mowa w lit. b - wyłącznie jako usługi nie obniżające standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
  - b) eksponowane od strony północnej i południowej elewacje budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego o wysokich walorach architektonicznych,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - c) dla działek nr: 236, 237, 238 - nakaz utrzymania przedogródków jako formy użytkowania terenu z wprowadzeniem zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. b,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych, w tym w szczególności ewentualnych zmian w elewacjach budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt 1 lit. b,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m od powierzchni terenu,
  - c) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej nakaz zachowania typu i formy zabudowy,
  - d) dla budynków położonych na działkach nr: 237 i 238 – dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe i zmianę kąta pochylenia połączy dachowych na dach stromy,
  - e) dla zabudowy gospodarczej, o której mowa w pkt 1 lit. b:
    - dopuszcza się wymianę istniejących budynków z możliwością lokalizacji tylnej i bocznych ścian na granicy działki oraz rozbudowę, mającą na celu wyrównanie lica zabudowy do linii wyznaczonej przez maksymalnie wysuniętą część budynku,
    - maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 3,5 m,
    - dach płaski,
  - f) nakaz zachowania minimum 35% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,
  - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> p.uż. dopuszczonych usług;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - b) dopuszcza się scalenie wydzielonych nieruchomości celem utworzenia większej działki budowlanej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogą publiczną oznaczoną symbolem 9.05KD(D)2 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9.05.KDW2,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) dla istniejących od strony zachodniej i istniejącej od strony południowej zabudowy gospodarczo-garażowej - do czasu realizacji niniejszej uchwały dopuszcza się użytkowanie z wyłącznie bieżącą konserwacją,
- b) dla pozostałych form użytkowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 16. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.MN/U1 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa z usługami, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,
- c) usługi, o których mowa w lit. a, wyłącznie jako usługi nie obniżające standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia, w tym w szczególności zlokalizowanego od strony wschodniej terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f i pkt. 3 lit. d;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m od powierzchni terenu,
- c) nachylenie połaci dachu: do 45°,
- d) nakaz zachowania minimum 35% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,
- e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: jedno miejsce na 1 lokal mieszkalny, jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej:
- 230 m<sup>2</sup> dla działek środkowych,
  - 320 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 890 m<sup>2</sup>,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do osi drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9.05.KDW1-90°;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)2 poprzez drogę oznaczoną symbolem 9.05.KDx1 i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9.05-KDW1,
- b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.

**Rozdział 4****Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów usług w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów usług na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów usług w zieleni, terenów usług w zieleni w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią**

§ 17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U1/ZZ ustala się:

## 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: usługi na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią z wyłączeniem handlu, transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych,
- b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, funkcja mieszkaniowa jako adaptacja funkcji istniejącej, infrastruktura techniczna związane wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b;

## 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach;

## 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;

## 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) dla budynku o wartości historyczno-kulturowej - oznaczonego na rysunku planu – nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
- b) w przypadkach uzasadnionych względami techniczno-ekonomicznymi i bezpieczeństwa ludzi i mienia dopuszcza się wymianę istniejącego budynku z zastrzeżeniem:
  - wykonania, przed jego rozbiórką, niezbędnej dokumentacji budynku w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
  - budynek odtwarzany musi nawiązywać do typu i formy budynku wymienianego;

## 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;

## 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz zachowania typu zabudowy i formy zabudowy,
  - c) zakaz podpiwniczania budynku,
  - d) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni każdej z nowowydzielonych działek budowlanych jako terenu biologicznie czynnego,
  - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i jedno miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się możliwość regulacji stanu prawnego celem powiększenia istniejących nieruchomości,
  - b) obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych bezpośrednio po obrysie budynku,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia dwóch działek budowlanych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 9.05.KD(L)2/ZZ poprzez drogę oznaczoną symbolem 9.05.KDx2/ZZ, z dopuszczeniem obsługi z publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 9.05.Kx4/ZZ,
  - b) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne; wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku, zwalniającej od zakazów,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych

sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U2/ZZ i 9.05.U3/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w tym w szczególności z zakresu rekreacji i turystyki z wyłączeniem handlu, transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych,
  - b) dopuszczalne:
    - w części terenu położonego na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej,
    - w pozostałej części – funkcja mieszkaniowa integralnie związana z przeznaczeniem podstawowym terenu,
    - infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b tiret trzecie;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
  - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i garaży na funkcje mieszkalne lub usługowe,
  - c) eksponowane od terenów komunikacji (9.05.KD(D)1/ZZ, 9.05.KDx5/ZZ i 9.05.Kx3) elewacje nowoprojektowanych budynków - o wysokich walorach architektonicznych,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia z zastrzeżeniem: na części terenu położonej na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - ochrona istniejącego zadrzewienia, jeśli nie jest to sprzeczne z ochroną przeciwpowodziową,

c) w północnej części działek nr: 198 i 199, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:

- nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
  - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1,
    - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako istniejące budynki z zakazem zmiany obrysu zewnętrznego – dopuszcza się ich wyłącznie bieżącą konserwację,
    - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne i częściowo użytkowe poddasze,
    - d) obowiązek nawiązania formą zabudowy realizowanej w pierzei ul. Stromej do formy budynków o wartościach historyczno-kulturowych, dwukondygnacyjnych przy ul. Stromej,
    - e) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
    - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i jedno miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny dla dopuszczonej funkcji mieszkaniowej;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne o których mowa w § 8,
    - b) dopuszcza się możliwość regulacji stanu prawnego celem powiększenia istniejących działek;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego

- zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- b) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KDx5/ZZ, 9.05.KD(D)1/ZZ,
  - c) dla projektowanej zabudowy - obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
  - d) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza przebiegu kolektora deszczowego, poprzez wyznaczenie w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych; ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy sieci na tereny komunikacji na warunkach zarządcy drogi i gestora sieci,
  - e) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U4/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: usługi na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w tym w szczególności z zakresu rekreacji i turystyki z wyłączeniem handlu, transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych,
    - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej, budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,
    - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz budowli i urządzeń o których mowa w lit. b;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2, zakaz nie dotyczy lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i terenowych oznaczeń informacyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu i drogą wodną E-40,
    - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla budynku o wartości historyczno-kulturowej - oznaczonego na rysunku planu – w przypadkach uzasadnionych względami techniczno-ekonomicznymi i bezpieczeństwa ludzi i mienia, dopuszcza się wyburzenie z zastrzeżeniem wykonania, przed jego rozbiórką, niezbędnej dokumentacji w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako istniejące budynki z zakazem zmiany obrysu zewnętrznego – dopuszcza się ich wyłącznie bieżącą konserwację,
    - b) nakaz zachowania minimum 40% powierzchni każdej działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem: ustalenie dotyczy również południowego fragmentu terenu stanowiącego część działki 145/2,
    - c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i jedno miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - b) dopuszcza się możliwość regulacji stanu prawnego;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - b) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(D)1/ZZ i 9.05.KDx6/ZZ,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U/ZP1 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: usługi z zakresu działalności targowo-wystawienniczej i konferencyjnej, gastronomii, bazy noclegowej, kultury i rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki w zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,
    - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) max. powierzchnia szyldu 4 m<sup>2</sup>,
    - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - d) zakaz lokalizacji nowoprojektowanych wolnostojących budynków gospodarczych,
    - e) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz zakaz wewnętrznych wygrodzeń terenu;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia, w tym zwłaszcza szpalerów kasztanowców;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. b i f, pkt 3 lit. b i lit. d, oraz pkt 4-6,
    - b) obowiązek rehabilitacji historycznego założenia parkowo-ogrodowego w nawiązaniu do historycznego charakteru zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem w szczególności istniejącej funkcji budynku, powiązań funkcjonalnych i krajobrazowych z terenami otaczającymi oznaczonymi symbolami: 9.05.ZP3 i 9.05.KPR1, powiązań widokowych (osi widokowej i akcentu kompozycyjnego oznaczonego na rysunku planu),
    - c) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów, o których mowa w lit. b i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
    - d) w granicach strefy obserwacji archeologicznej – oznaczonej na rysunku planu - nakaz uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych robót ziemnych i ich zakresu;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nakaz zachowania typu i formy zabudowy dla budynku o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonego na rysunku planu,
    - c) nakaz zachowania minimum 51% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
    - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,

- b) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenie wydzielonych nieruchomości celem wydzielenia 1 działki budowlanej z zastrzeżeniem lit. a;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05 KD(L)1 oraz 9.05 KD(L)2/ZZ poprzez teren oznaczony symbolem 9.05 KDx1,
- b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych; ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy sieci na tereny komunikacji na warunkach zarządcy drogi i gestora sieci,
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- e) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 21. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U/ZP2 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: usługi z zakresu bazy noclegowej, turystyki, rekreacji, gastronomii, działalności targowo-wystawienniczej i konferencyjnej, kultury, sportu w zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3 z zastrzeżeniem lit. b,
- b) max. powierzchnia szyldu 4 m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych związanych z dotychczasowym użytkowaniem terenu,
- d) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych,
- e) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- f) obowiązek harmonijnej zabudowy i harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- a) dopuszczalny poziom hałasu:
- dla przeznaczenia ustalonego w pkt 1 - określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - dla użytkowania dotychczasowego – nie określa się,
- b) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
- c) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią w oparciu o projekt zieleni, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków stabilizujących skarpe w północnej i wschodniej części terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy istniejącego budynku zlokalizowanego przy ul. Przybyszewskiego 3,
- c) dopuszcza się adaptację istniejących, poza liniami zabudowy, budynków lub ich części z zakazem ich rozbudowy w kierunku linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m od powierzchni terenu,
- e) dachy o nachyleniu do 45°,
- f) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,
- g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,

- b) postuluje się scalenie wydzielonych nieruchomości,
- c) teren w liniach rozgraniczających stanowi jedną działkę budowlaną z zastrzeżeniem lit. a;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
- z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05 KD(L)2/ZZ z zastrzeżeniem: wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej z tej drogi w północno-wschodniej części terenu,
  - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05 KD(L)2/ZZ poprzez drogę oznaczoną symbolem 9.05.KDx1,
- b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych; dopuszcza się ich przebudowę na warunkach i w porozumieniu z gestorami sieci,
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w pkt. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne – w wysokości 0%.
- § 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U/ZP3 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: usługi z zakresu sportu, turystyki, rekreacji, gastronomii w zieleni urządzonej,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt. 1,
- c) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt. 2 i 3 z zastrzeżeniem lit. b,
- b) max. powierzchnia szyldu 4 m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących budynków gospodarczych – niezwiązanych z funkcją podstawową terenu,
- d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- e) obowiązek harmonijnej zabudowy i harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m od powierzchni terenu, z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. b tiret pierwsze,
- c) nachylenie połaci dachu do 45°,
- d) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,
- e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
- b) teren stanowi jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem lit. a;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05 KD(L)2/ZZ,
- b) ze względu na położenie w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią:
- obowiązek podniesienia poziomu terenu do rzędnej min. 40.90 m n.p.m., poziom

- posadowienia posadzki najniższego poziomu użytkowego budynku – min. 41.00 m n.p.m.,
- projektowanie obiektów budowlanych w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności lub minimalizujące awaryjność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą,
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w pkt. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne – w wysokości 0%.
- § 23. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.U/ZP4 i 9.05.U/ZP5 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: usługi w zieleni urządzonej z wykluczeniem: transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt. 1, a dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.U/ZP4 dodatkowo obiekty zamieszkania zbiorowego (pkt bursa),
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt. 2 i 3,
  - b) elewacje nowoprojektowanych budynków o wysokich walorach architektonicznych
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - b) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. c i e, pkt 3 lit. b i d,
  - b) obowiązek rehabilitacji terenu i obiektów, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu, w tym projektu zieleni i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 9.05.U/ZP5:
    - dobudowywana część powinna spełniać warunek harmonijnej zabudowy z budynkiem istniejącym o walorach historyczno-kulturowych oraz wpisywać się w istniejący krajobraz kulturowy, w tym zwłaszcza w zakresie centralnego usytuowania na działce zgodnie z historyczną koncepcją zagospodarowania,
    - w celu wyeksponowania elewacji wschodniej budynku o wartościach historyczno-kulturowych – dobudowywana, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, część budynku powinna mieć charakter łącznika nawiązującego geometrią swojej formy do ryzalitu istniejącego budynku, z zastosowaniem materiałów budowlanych i rozwiązań funkcjonalnych umożliwiających wyeksponowanie tej elewacji od strony zewnętrznej (terenu) i od wewnątrz budynku;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 9.05.U/ZP4 dopuszcza się adaptację istniejących od strony wschodniej budynków dozoru z zakazem ich rozbudowy,
  - c) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki o wartościach historyczno-kulturowych – nakaz zachowania typu i formy zabudowy,
  - d) dla budynków nowoprojektowanych oraz istniejących nie oznaczonych jako budynki o wartości historyczno-kulturowej - nakaz nawiązania do formy zabudowy o wartościach

- historyczno-kulturowych zlokalizowanej na tym samym terenie, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) na terenie oznaczonym symbolem 9.05.U/ZP5 dopuszcza się rozbudowę, po wcześniejszej rozbiórce budynków lub ich części zlokalizowanych poza obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - f) w przypadku rezygnacji z rozbudowy, o której mowa w lit. e – dopuszcza się remonty o modernizację istniejących budynków lub ich części, położonych poza obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - g) nakaz zachowania minimum 45% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
  - h) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.U/ZP4 - istniejące granice podziałów geodezyjnych stanowią granice działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.U/ZP5:
    - postuluje się scalenie wydzielonych nieruchomości,
    - teren położony w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowi jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem lit. a;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 9.05.U/ZP4 - z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(Z)1 i 9.05.KD(L)1 oraz poprzez drogę oznaczoną symbolem 9.05.KDx1,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U/ZP5 poprzez drogę oznaczoną symbolem 9.05.KDx1, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej symbolem 9.05.KD(L)2/ZZ wyłącznie przez istniejący zjazd,
  - c) przy zagospodarowaniu terenów obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych; ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy sieci na tereny komunikacji na warunkach zarządcy drogi i gestora sieci,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U/ZP6/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: usługi użyteczności publicznej w zieleni urządzonej w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa związana wyłącznie z funkcją podstawową, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3 z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) max. powierzchnia szyldu 4 m<sup>2</sup>,
    - c) elewacje budynków eksponowane od strony południowej terenu o wysokich walorach architektonicznych,
    - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - e) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych,
    - f) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, zakaz nie dotyczy ogrodzeń istniejących od strony ul. Rybaki;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dla budynku zlokalizowanego przy ul. Rybaki 57 - nakaz utrzymania przedogródka jako formy użytkowania terenu, a dla działki nr 229 – obowiązek wprowadzenia przedogródka od ul. Rybaki - w przypadku lokalizowania zabudowy,
    - b) w południowej części terenu, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
      - nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,

- nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
- c) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. a i e, pkt 3,
  - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz zachowania typu i formy zabudowy dla budynków o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonych na rysunku planu,
  - c) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ul. Rybaki – obowiązuje nawiązanie formą zabudowy do budynku zlokalizowanego przy ul. Rybaki 57,
  - d) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże zharmonizowane z architekturą budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej samej działce,
  - e) nakaz zachowania minimum:
    - 15% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego dla działki nr 230,
    - 25% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego dla działki nr 229,
    - 40% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego dla pozostałej części terenu,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> usług, z zastrzeżeniem: dla usług sakralnych dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem parkowania w liniach rozgraniczających przyległych ulic w przypadku pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - b) dla działek nr: 229 i 230 istniejące podziały geodezyjne stanowią granice działek budowlanych z zastrzeżeniem: dopuszcza się regulację stanu prawnego poprzez scalenie wydzielonych nieruchomości celem utworzenia większej działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) pozostała część terenu – stanowi jedną działkę budowlaną z zastrzeżeniem lit. a;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 9.05.KD(D)2,
  - b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych; ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy sieci na tereny komunikacji na warunkach zarządcy drogi i gestora sieci,
  - c) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urzędzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urzędzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U/ZP7/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi z zielenią urządzoną z wyłączeniem: usług transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, funkcja mieszkaniowa integralnie związana z funkcją podstawową,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3 z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) max. powierzchnia szyldu 4 m<sup>2</sup>,
  - c) eksponowane od strony południowej elewacje budynków przeznaczenia podstawowego o wysokich walorach architektonicznych,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - f) obowiązek urządzenia terenu zieleni w oparciu o projekt zieleni,
  - g) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń na podmurówkach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia, z zastrzeżeniem: na części terenu położonej na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - ochrona istniejącego zadrzewienia, jeśli nie jest to sprzeczne z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) dla północnej części terenu, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
    - nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
    - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,5 m od powierzchni terenu,
  - c) nachylenie połaci dachu: 20°-45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: maximum 65% powierzchni zawartej w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,
  - e) nakaz zachowania minimum 40% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i jedno miejsce postojowe dla dopuszczonej funkcji mieszkaniowej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8,
  - b) teren w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowi jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) postuluje się scalenie wydzielonych nieruchomości w jedną działkę budowlaną;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(D)1/ZZ,
  - b) obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich poprzedzających realizację zabudowy,
  - c) nakaz wprowadzenia zieleni umacniającej skarpe oraz obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych dla zagospodarowania skarpy, a także podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania działki,
  - d) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - e) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,

- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych i przeznaczonych na cele publiczne - w wysokości 0%.
- § 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.U(M)/ZP8 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: usługi w zieleni urządzonej z wykluczeniem usług: handlu, transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych - zamiennie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni urządzonej,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 i 3,
    - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
    - d) nakaz utrzymania istniejących ogrodzeń pełnych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
  - c) dla południowej części terenu, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
    - postuluje się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpę lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
    - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. e i f, pkt 3,
    - b) obowiązek rehabilitacji terenu i obiektów, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu, w tym projektu zieleni i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nakaz zachowania typu i formy zabudowy,
    - c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
      - jedno miejsce na 1 lokal mieszkalny,
      - jedno miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – istniejące granice podziałów geodezyjnych nie stanowią granic działek budowlanych, postuluje się scalenie nieruchomości w jedno założenie architektoniczno-parkowe;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(D)3,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
    - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych



- z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

### Rozdział 5

**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów zieleni, terenów zieleni w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni z usługami na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni z usługami i wodami powierzchniowymi na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów ogrodów działkowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów zieleni objętej formą ochrony przyrody i terenów wód powierzchniowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz tereny zieleni leśnej**

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parku leśnego,
  - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
  - b) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, w tym tymczasowych wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w tym zwłaszcza obiektów sanitarno-higienicznych (np. przenośne kabiny sanitarne);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz maksymalnej ochrony zadrzewienia z dopuszczeniem wycinek pielęgnacyjnych, w szczególności gatunków mniej wartościowych pod względem przyrodniczym z rekompensatą zasobów zieleni,

- b) dla nowych nasadzeń zieleni – nakaz większościowego udziału rodzimych gatunków drzew i krzewów,
  - c) na ciągach pieszych i drogach rowerowych, terenowych urządzeniach rekreacyjnych, miejscach odpoczynku, itp. – postuluje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, z wykluczeniem stosowania materiałów mogących zanieczyścić glebę i wody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
    - b) zakaz lokalizowania reklam, urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku,
    - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nakaz zachowania minimum 80% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
    - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, zabezpieczenie miejsc postojowych na wyznaczonych terenach parkingów oznaczonych symbolami: 9.05.KP1/ZZ, 9.05.KP2/ZZ;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na działki budowlane; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią linie dopuszczalnych podziałów na działki gruntu;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna wyłącznie dla pojazdów awaryjnych i technicznych z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)1 i z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.05.KD(L)2/ZZ poprzez publiczną drogę pieszo-rowerową oznaczoną symbolem 9.05.KPR1,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP2/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parku leśnego w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem: urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku,
  - b) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, w tym tymczasowych wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, w tym zwłaszcza obiektów sanitarno-higienicznych (np. przenośne kabiny sanitarne);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz maksymalnej ochrony zadrzewienia z dopuszczeniem wycinek pielęgnacyjnych, w szczególności gatunków mniej wartościowych pod względem przyrodniczym z rekompensatą zasobów zieleni,
  - b) dla południowej części terenu, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu - nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - c) dla nowych nasadzeń zieleni - nakaz większościowego udziału rodzimych gatunków drzew i krzewów,
  - d) nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
  - e) na ciągach pieszych i drogach rowerowych, terenowych urządzeniach rekreacyjnych, miejscach odpoczynku, itp. - postuluje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, z wykluczeniem stosowania materiałów mogących zanieczyścić glebę i wody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia ogólne, o której mowa w § 6 pkt 4-6,
  - b) dla części terenu, o którym mowa w lit. a - nakaz uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych robót ziemnych i ich zakresu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz grodzienia terenu,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 80% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, zabezpieczenie miejsc postojowych na wyznaczonych terenach parkingów oznaczonych symbolami: 9.05.KP1/ZZ, 9.05.KP2/ZZ;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na działki budowlane; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią linie dopuszczalnych podziałów na działki gruntu;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu -
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie dla pojazdów awaryjnych i technicznych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 9.05.KD(L)2/ZZ i 9.05.KDx1 poprzez publiczne drogi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami: 9.05.KPR1, 9.05.KPR2,
  - b) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.
- § 29. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP3 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
    - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 z zastrzeżeniem: urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku,
    - b) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, w tym tymczasowych wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz maksymalnej ochrony zadrzewienia,
    - b) dla nowych nasadzeń zieleni – nakaz większościowego udziału rodzimych gatunków drzew i krzewów;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt. 4-6,
    - b) dla części terenu, o której mowa w lit. a - nakaz uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych robót ziemnych i ich zakresu;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) dopuszcza się ogrodzenie terenu wyłącznie w przypadku zintegrowania funkcjonalnego z terenem oznaczonym symbolem 9.05.U/ZP1, z zastrzeżeniem: zakaz ogrodzeń pełnych,
    - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązek zagospodarowania terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i projekt zieleni, z uwzględnieniem m. in.:
      - elementów wyposażenia parku z wyłączeniem bram wejściowych,
      - powiązań funkcjonalnych i kompozycyjnych z terenem 9.05.U/ZP1 oraz powiązań widokowych (w tym zwłaszcza osi widokowej i akcentu kompozycyjnego, oznaczonego na rysunku planu),
    - b) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
    - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, zabezpieczenie miejsc postojowych na wyznaczonych terenach parkingów oznaczonych symbolami: 9.05.KP1/ZZ, 9.05.KP2/ZZ, a w przypadku zintegrowania funkcjonalnego z terenem oznaczonym symbolem 9.05.U/ZP1 – dodatkowo na terenie 9.05.U/ZP1;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki budowlane; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią linie dopuszczalnych podziałów na działki gruntu;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna wyłącznie dla pojazdów awaryjnych i technicznych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 9.05.KD(L)2/ZZ i 9.05.KDx1 poprzez publiczną drogę pieszo-rowerową oznaczoną symbolem: 9.05.KPR1,
    - b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie, w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych,
    - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 30. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP4 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
    - b) dopuszczalne: parking wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
    - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f,
    - b) nakaz uzgadniania z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu, w tym projektu zieleni;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KDx1,
    - b) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)2/ZZ,

- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 31. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP5/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - b) w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
      - nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpę lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
      - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
    - c) ograniczenie niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f,
    - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) nakaz harmonijnego zagospodarowania w nawiązaniu przestrzenno-kompozycyjnym do zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP6/ZZ,
    - b) dopuszcza się ograniczoną dostępność z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych, a od strony południowej dodatkowo – ogrodzeń na podmurówkach,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy obiektów sezonowych lub okazjonalnych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy, nie dotyczy elementów wyposażenia parku,
    - b) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
    - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalne lokalizuje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.05.KP3/ZZ;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) awaryjna obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 9.05. KPR3/ZZ,
    - b) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
    - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały - dotychczasowy sposób użytkowania z zastrzeżeniem: zakaz lokalizacji nowych tuneli foliowych i nowych budynków gospodarczych;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 32. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP6/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,

- b) dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową wyłącznie z zakresu gastronomii, kultury i rekreacji, budowle z zakresu kultury, obiekty związane z obsługą komunikacji publicznej (np. wiaty przystankowe) i budynki służące obsłudze sanitarnej i gospodarczej (sanitariaty, pomieszczenia magazynowo-gospodarcze), terenowe urządzenia rekreacyjne, nowa infrastruktura techniczna wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zbiorniki wodne oraz urządzenia służące umocnieniu brzegów zbiorników wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) dla południowej części terenu, w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
- nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpę lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
  - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
- c) celem umocnienia nadbrzeży zbiorników wodnych - postuluje się wprowadzenie ich biologicznej obudowy z dopuszczeniem, w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi i bezpieczeństwa - rozwiązań inżynierskich;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków obszaru tożsamego z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami 9.05.ZP6/ZZ i 9.05.E1, z wyłączeniem działki nr 153 (Nr rej. A/78) - wszelkie prace o charakterze konserwatorskim i budowlanym oraz inne działania związane z zagospodarowaniem terenu (np. wycinka drzew, nowe nasadzenia, zabiegi pielęgnacyjne, itp.) w obrębie parku wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. d, oraz pkt 4-6,
- c) nakaz rehabilitacji terenu w oparciu o projekt rewaloryzacji z dopuszczeniem etapowania działań realizacyjnych (obejmujący m.in. projekt zagospodarowania terenu, projekt zieleni z inwentaryzacją tej zieleni na potrzeby projektu) z uwzględnieniem m.in. zachowania historycznej kompozycji (m.in.: kompozycji wnętrza, kompozycji ciągów komunikacyjnych, kompozycji roślin) i historycznych elementów założenia parkowego (zbiorników wodnych, rzeźby terenu, szaty roślinnej, małej architektury) oraz harmonijnego zagospodarowania,
- d) dla części terenu, położonej w granicach i obszarze strefy obserwacji archeologicznej - oznaczonej na rysunku planu - nakaz uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych robót ziemnych i ich zakresu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, w tym obiektów związanych z obsługą komunikacji publicznej (np. wiaty przystankowe),
- b) zakaz lokalizacji ogrodzeń zewnętrznych terenu,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu, w tym w szczególności w odniesieniu do elementów wyposażenia parku i terenowych urządzeń rekreacyjnych, z uwzględnieniem m.in.:
- powiązań widokowych, w tym w szczególności osi widokowych, stref punktów widokowych i punktów widokowych - oznaczonych na rysunku planu,
  - powiązań funkcjonalnych i krajobrazowych z terenami otaczającymi, w tym w szczególności z terenem: 9.05.ZP/U/WS1/ZZ,
- b) dopuszcza się zabudowę, o której mowa w pkt 1 lit b, z zastrzeżeniem lit. f, w oparciu o projekt rewaloryzacji parku;
- c) dla zabudowy o której mowa w pkt. 1 lit. b, realizowanej w oparciu o projekt rewaloryzacji, obowiązują:
- zasada realizacji budynku z zakresu gastronomii, kultury i rekreacji o maksymalnej powierzchni zabudowy - 300 m<sup>2</sup> (nie dotyczy: ogródków letnich, tarasów, itp.), z zastrzeżeniem: maksymalna powierzchnia zabudowy budynków służących obsłudze sanitarnej i gospodarczej - po 30 m<sup>2</sup> każdy,
  - maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna + użytkowe poddasze, lecz nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu,
  - dach o nachyleniu połąci do 45°,
  - dostosowanie jej formy do historycznych rozwiązań architektury parkowej ze szczególnym uwzględnieniem elementów

- drewnianych jako materiału wykończeniowego i dekoracyjnego,
- postuluje się realizację pomieszczeń gospodarczych dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej oraz ogólnodostępnych pomieszczeń sanitarnych jako integralnej części zabudowy usługowej z zakresu gastronomii, kultury i rekreacji,
- d) dopuszcza się, w oparciu o projekt rewaloryzacji, rozbudowę istniejącego budynku na przedłużeniu ul. Sienkiewicza z przeznaczeniem na funkcje, o których mowa w pkt 1 lit. b z zachowaniem parametrów określonych w lit. c i z zastrzeżeniem lit. f,
  - e) adaptacja istniejącej zabudowy, zlokalizowanej przy ul. Konopnickiej (dz. nr 126) na funkcję usługową z zachowaniem istniejących gabarytów budynku i dostosowaniem jego formy do historycznych rozwiązań architektury parkowej (pawilonów, altan itp.) ze szczególnym uwzględnieniem elementów drewnianych jako materiału wykończeniowego i dekoracyjnego,
  - f) lokalizacja dopuszczonej zabudowy lub rozbudowy istniejącego budynku - przy maksymalnej ochronie istniejących drzew, w tym również z uwzględnieniem wpływu inwestycji na stan zdrowotny drzewostanu,
  - g) dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na 1 wiatę),
  - h) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych, z zastrzeżeniem lit i:
    - dla obiektów usługowych - 30 m. p./ 1000 m<sup>2</sup> pow. uż.,
    - dla obiektów rekreacyjno-kulturalnych - 25 m.p./ 1000 m<sup>2</sup> pow. uż.;
  - i) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lokalizuje się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 9.05.KP1/ZZ, 9.05.KP2/ZZ, 9.05.KP3/ZZ,
  - j) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalenia i podziały wynikające z regulacji stanu prawnego związanego z decyzją o wpisie do rejestru zabytków;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(L)2/ZZ, 9.05.KD(L)3, 9.05.KD(D)2 - na warunkach i w uzgodnieniu zarządców tych dróg,
    - b) dopuszcza się awaryjną obsługę terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(Z)1, 9.05.KDx3/ZZ - na warunkach i w uzgodnieniu zarządców tych dróg,
  - c) część terenu położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym obszarze wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
    - c) zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
    - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.
- § 33. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP7/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku;
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń na podmurówkach;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy, nie dotyczy elementów wyposażenia parku,
  - b) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lokalizuje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.05.KP3/ZZ;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały - dotychczasowy sposób użytkowania z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy: nowych altan, dla istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 34. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP8/ZZ ustala się:

  - 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń na podmurówkach;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - b) zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy drzew owocowych;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w przypadkach uzasadnionych względami techniczno-ekonomicznymi i bezpieczeństwa ludzi i mienia - dopuszcza się wyburzenie budynków o wartości historyczno-kulturowej - oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem wykonania, przed ich rozbiórką, niezbędnej dokumentacji budynku w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy, nie dotyczy elementów wyposażenia parku z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) zakaz zmiany obrysu zewnętrznego budynku o wartości historyczno-kulturowej, wskazanego na rysunku planu z dopuszczeniem wyłącznie jego bieżącej konserwacji,
    - c) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
    - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lokalizuje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.05.KP3/ZZ;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) awaryjna obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi pieszo-jezdnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 9.05. KDx6/ZZ,

- b) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały - dotychczasowy sposób użytkowania z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy: nowych altan, dla istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 35. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP/U1/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej z usługami rekreacji i turystyki na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- b) dopuszczalne: pole biwakowe, plaża, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne służące umocnieniu brzegów, pomosty cumownicze dla kajaków i innych małych jednostek pływających (np. rowery wodne),
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz budowli i urządzeń, o których mowa w pkt b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz zabezpieczenia powiązań funkcjonalnych z terenem oznaczonym symbolem 9.05.ZP/U2/ZZ,
- b) dopuszcza się ograniczoną dostępność, w tym w szczególności dopuszczonego pola namiotowego, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń na podmurówkach, z zastrzeżeniem: zakaz grodzenia terenu po południowej linii rozgraniczającej terenu,
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
- b) dla dopuszczonego pola biwakowego i plaży – zakaz nawierzchni utwardzonych,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lokalizuje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP/U2/ZZ,
- d) obiekty zaplecza socjalno-gospodarczego lokalizuje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP/U2/ZZ;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(L)2/ZZ i 9.05.KDx2/ZZ,
- b) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,



- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy nowych altan dla istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 36. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP/U2/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej z usługami rekreacji i turystyki, związane z obsługą pomostów cumowniczych dla kajaków i innych małych jednostek pływających, pola biwakowego, plaży, na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w lit. b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenie informacyjne – tak jak dla elementów wyposażenia parku;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz zabezpieczenia powiązań funkcjonalnych z terenem oznaczonym symbolem 9.05.ZP/U1/ZZ,
- b) dopuszcza się ograniczoną dostępność, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń na podmurówkach;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację tymczasowego budynku dla potrzeb przeznaczenia podstawowego lokalizowanego w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
- c) nakaz zachowania minimum 35% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
- d) nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla potrzeb obsługi terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP/U1/ZZ,
- e) dla dopuszczonego tymczasowego budynku ustala się:
- nakaz zapewnienia pomieszczeń zaplecza socjalno-gospodarczego dla potrzeb terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP/U1/ZZ,
  - zasadę realizacji jednego budynku o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m<sup>2</sup> i dachu o nachyleniu połaci do 35°;
- f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) teren położony w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowi jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)2/ZZ,
- b) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy nowych altan, dla istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 37. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZP/U/WS1/ZZ ustala się:

  - 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: publiczne tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym z usługami rekreacji i turystyki i wodami powierzchniowymi na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenie informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku;
  - 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - b) dla części terenu położonego w orientacyjnych granicach strefy otwartych terenów rekreacyjnych, oznaczonego na rysunku planu jako otwarte wnętrza parkowe - zakaz nowych nasadzeń drzew i krzewów,
    - c) na ciągach pieszych i trasach rowerowych, terenowych urządzeniach rekreacyjnych, miejscach odpoczynku - nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z wykluczeniem stosowania materiałów mogących zanieczyścić glebę i wody;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu (obejmujący m.in. projekt zieleni), w tym w szczególności w odniesieniu do elementów wyposażenia parku, z uwzględnieniem m. in.:
      - powiązań widokowych, w tym w szczególności osi widokowych, stref punktów widokowych i punktów widokowych - oznaczonych na rysunku planu,
      - powiązań funkcjonalnych i krajobrazowych z terenami otaczającymi, w tym w szczególności z terenem: 9.05.ZP6/ZZ,
      - wyodrębnienia i zagospodarowania stref funkcjonalnych: piknikowej, otwartych terenów rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych, strefy wejściowej, których orientacyjne granice podlegające uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu oznaczono na rysunku planu,
      - szczególnych placów parkowych, strefy głównego wejścia, stref punktów widokowych, lokalizacji ciągów pieszych i tras rowerowych - w rejonach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że granice tych stref i placów uściślone zostaną w projekcie zagospodarowania terenu,
    - b) zakaz grodzenia terenu;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się wyłącznie tymczasowe obiekty budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym (np. z przeznaczeniem na wypożyczalnię sprzętu sportowego, gastronomię, toalety itp.) zlokalizowane w strefach funkcjonalnych wejściowych - oznaczonych na rysunku planu literą „D” oraz obiekty tymczasowe związane z imprezami okolicznościowymi lub sezonowymi zlokalizowane w obrębie całego terenu,
    - b) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
    - c) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych, z zastrzeżeniem lit d:
      - dla obiektów usługowych - 30 m.p./ 1000 m<sup>2</sup> pow. uż.,
      - dla obiektów rekreacyjno-kulturalnych - 25 m. p./ 1000m<sup>2</sup> pow. uż.;
    - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lokalizuje się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 9.05.KP1/ZZ, 9.05.KP2/ZZ, 9.05.KP3/ZZ;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się możliwość podziału działek lub ich łączenia w większe nieruchomości gruntowe wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub w związku z etapowaniem realizacji zagospodarowania terenu;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(D)1/ZZ oraz z drogi KD(L)2/ZZ poprzez drogę 9.05.KDx3/ZZ, z zastrzeżeniem lit. e,
    - b) dla części terenu położonego przy wale przeciwpowodziowym - zagospodarowanie i urządzenie zgodne z wymaganiami przepisów odrębnych,

- c) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7,
- e) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym jako awaryjną obsługę komunikacyjną - dopuszcza się dojazd do istniejących bram wejściowych do części ogrodów działkowych, zlokalizowanych we wschodnim fragmencie terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZD2/ZZ - po istniejących dojazdach i drogach wewnętrznych, za zgodą i na warunkach właściciela terenu i zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy nowych altan oraz nasadzeń drzew, krzewów i upraw wieloletnich;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.
- § 38. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZD1/ZZ i 9.05.ZD2/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny ogrodów działkowych - wyłącznie jako forma istniejącego użytkowania terenu na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- b) dopuszczalne: zieleń urządzona i leśna, otwarte cieki i zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, miejsca postojowe wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
- b) zakaz ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach,
- c) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących altan na cele mieszkalne-całoroczne,
- d) dopuszcza się przebudowę istniejących altan w celu poprawy ich walorów architektonicznych i funkcjonalnych z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a-c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) zakaz makroniwelacji terenu,
- c) nakaz zachowania otwartych cieków i zbiorników wodnych (starorzeczy, oczek wodnych i rowów) oraz istniejącej zieleni leśnej (na gruntach sklasyfikowanych jako użytki leśne),
- d) na drogach wewnętrznych i dopuszczonych miejscach postojowych - nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z wykluczeniem stosowania materiałów mogących zanieczyścić glebę i wody,
- e) zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących zbiorników bezodpływowych,
- f) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
- b) dachy dowolne,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy altan 25 m<sup>2</sup>,
- d) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
- e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na 3 ogrody,
- f) nakaz zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- dla terenu 9.05.ZD1/ZZ - z dróg oznaczonych symbolami 9.05 KD(L)2/ZZ i 9.05 KDx2/ZZ,
  - dla terenu 9.05.ZD2/ZZ - z drogi oznaczonej symbolem 9.05 KD(L)2/ZZ, w tym również do istniejących bram poprzez teren oznaczony symbolem 9.05.KP1/ZZ, z zastrzeżeniem lit. e,
- b) dla części terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZD2/ZZ, położonego przy wale przeciwpowodziowym - zagospodarowanie i urządzenie zgodne z wymaganiami przepisów odrębnych,

- c) tereny położone są na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tych terenach wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- e) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym jako awaryjną obsługę komunikacyjną - dopuszcza się dojazd do istniejących bram wejściowych do części ogrodów działkowych, zlokalizowanych we wschodnim fragmencie terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZD2/ZZ - poprzez drogę pieszo-jezdną oznaczoną symbolem 9.05.KDx3/ZZ i po istniejących dojazdach i drogach wewnętrznych na terenie oznaczonym symbolem 9.05.ZP/U/WS1/ZZ - za zgodą i na warunkach właściciela terenu i zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych z ogólnodostępnych sanitariatów - do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.
- § 39. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZN/WS1/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny zieleni objętej formą ochrony przyrody zgodnie przepisami o ochronie przyrody i tereny wód powierzchniowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym wyloty urządzeń kanalizacyjnych z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b, awaryjne budowle służące do przejazdów międzybrzegowych na przedłużeniu terenu oznaczonego symbolem 9.05.KD(L)2/ZZ (droga wojewódzka - ul. Przybyszewskiego), ścieżki piesze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 4 pkt 1 i 2,
- b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej dotyczy wyłącznie przypadków uzasadnionych względami technicznymi bądź funkcjonalnymi,
- c) zakaz grodzenia terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne,
- b) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 90% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
- b) nakaz likwidacji istniejącej zabudowy,
- c) dla dopuszczonych ścieżek pieszych - nakaz nawierzchni gruntowych,
- d) postuluje się rozbudowę budowli przeciwpowodziowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KD(D)1/ZZ, 9.05.KD(L)2/ZZ, 9.05.KDx2/ZZ i awaryjne z publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 9.05.Kx4/ZZ,
- b) dla części terenu położonego przy wale przeciwpowodziowym - zagospodarowanie i urządzenie zgodne z wymaganiami przepisów odrębnych,
- c) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
- d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - nie występuje potrzeba określania;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących całorocznych działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy nowych altan oraz nasadzeń drzew, krzewów i upraw wieloletnich;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 40. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zieleni leśnej,
  - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2 z zastrzeżeniem: dopuszcza się urządzenia informacyjne - tak jak dla elementów wyposażenia parku,
  - b) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, w tym tymczasowych wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP3,
  - d) nakaz likwidacji istniejących garaży;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - b) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nakaz zachowania minimum 80% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna wyłącznie dla pojazdów awaryjnych i technicznych z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)1,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – nie występuje potrzeba określania;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

## Rozdział 6

### Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów komunikacji, terenów komunikacji na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, terenów komunikacji w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i terenów infrastruktury technicznej

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.05-KP1/ZZ i 9.05-KP2/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny obsługi komunikacji – publiczne parkingi dla samochodów osobowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem: dopuszcza się sezonowe obiekty sanitarne;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nakaz zachowania minimum 20% każdego z terenów jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - w południowej części terenu oznaczonego symbolem 9.05.KP1/ZZ, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.05.KD(L)2/ZZ i 9.05.KDx3/ZZ,
  - b) tereny położone są na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tych terenach wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - c) obowiązują ustalenia o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.KP1/ZZ – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem: zakaz budowy nowych altan oraz nasadzeń drzew i krzewów owocowych i upraw wieloletnich;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.KP2/ZZ – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 42. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05- KP3/ZZ ustala się:

  - 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny obsługi komunikacji – publiczny parking dla samochodów osobowych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
    - b) dopuszcza się ograniczoną dostępność terenu z zakazem ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz likwidacji zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy drzew owocowych;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem: dopuszcza się tymczasowy budynek o funkcji dozoru;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nakaz zachowania minimum 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - b) dla dopuszczonego tymczasowego budynku dozoru ustala się:
      - maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,5 m od poziomu terenu,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 8;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(D)1/ZZ,
  - c) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych, ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy sieci na warunkach gestora sieci,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały - dotychczasowy sposób użytkowania z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogródków działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne, zakaz budowy nowych altan, dla istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 43. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05-E1 ustala się:

  - 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
    - b) dopuszcza się ograniczoną dostępność terenu z zakazem ogrodzeń pełnych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków obszaru tożsamego z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami 9.05.ZP6/ZZ i 9.05.E1 (Nr rej. A/78) – wszelkie prace o charakterze konserwatorskim i budowlanym oraz inne działania związane z zagospodarowaniem terenu wymagają

- uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5 m nad poziomem terenu;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)3 na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – na warunkach i w uzgodnieniu z właściwymi rzeczowo gestorami sieci i urządzeń;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 44. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KD(Z)1 (odcinek ul. Bydgoskiej) ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga zbiorcza,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zieleń urządzona;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu,
    - b) nakaz odtworzenia i zachowania ciągłości alei - uzupełnienie ubytków drzewostanu i ewentualna wycinka drzew w uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. a i d, w tym w szczególności dotyczące zachowania charakterystycznego przekroju i geometrii skrzyżowań,
    - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu, w tym w szczególności w zakresie zieleni i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
  - 5) nakaz zachowania istniejącej - na odcinku ulicy - nawierzchni kamiennej, z obowiązkiem przywrócenia nawierzchni z materiałów naturalnych na pozostałym odcinku ulicy z zastrzeżeniem: obowiązek nie dotyczy bieżących robót konserwacyjnych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
    - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na 1 wiatę);
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalny przekrój uliczny - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, torowisko tramwajowe, chodnik, droga rowerowa,
    - c) minimalna szerokość jezdni 6 m,
    - d) dopuszczalne zatoki postojowe, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w tym w szczególności obsługa awaryjna terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP6/ZZ,
    - b) dopuszcza się zjazdy z jezdni ulicy zbiorczej do nieruchomości przyległych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - c) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza sieci ciepłych i komór ciepłych, poprzez wyznaczenie, w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych,
    - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
    - b) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych na odcinkach ulicy, na których występuje zapotrzebowanie na parkowanie, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;

- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 45. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)1 (odcinek ul. Szosa Bydgoska) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga lokalna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - b) nakaz zachowania i odtworzenia ciągłości alei - uzupełnienie ubytków drzewostanu i ewentualna wycinka drzew w uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. a i d,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu, w tym w szczególności w zakresie zieleni i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
  - c) obowiązek przywrócenia kamiennej nawierzchni lub nawierzchni z innych materiałów naturalnych z zastrzeżeniem: obowiązek nie dotyczy bieżących robót konserwacyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na 1 wiatę);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. e,
  - b) minimalny przekrój uliczny - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik, droga rowerowa,
  - c) minimalna szerokość jezdni 6 m,
  - d) dopuszczalne zatoki postojowe, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c,
  - e) dopuszcza się zawężenia pasa drogowego wynikające z lokalizacji części budynku oznaczonego, na rysunku planu, jako obiekt o wartości historyczno-kulturowej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w tym w szczególności awaryjna obsługa terenów oznaczonych symbolami: 9.05.ZP1 i 9.05.ZL1,
  - b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza sieci ciepłych, poprzez wyznaczenie, w porozumieniu z gestorami sieci, pasów eksploatacyjnych,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
  - b) przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - c) dopuszcza się lokalizacje zatok postojowych na odcinkach ulicy, na których występuje zapotrzebowanie na parkowanie, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie części budynku przy ul. Szosa Bydgoska 7, z zakazem jego rozbudowy, przebudowy,
  - b) dla pozostałej części terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 46. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)2/ZZ (ul. Przybyszewskiego) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga lokalna (strategiczna droga wojewódzka) w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz maksymalnej ochrony szpalerów drzew, zlokalizowanych w północnej części terenu, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w przypadkach kolizji z rozwiązaniami technicznymi drogi lub kolizjami z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej;



- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- w północnej części terenu – zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. a i d,
  - w części terenu, o której mowa w lit. a - nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu, w tym w szczególności w zakresie zieleni i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- nakaz uwzględnienia powiązań widokowych, w tym w szczególności osi widokowej oznaczonej na rysunku planu oraz powiązań funkcjonalnych, w tym w szczególności komunikacyjnych z terenami oznaczonymi symbolami: 9.05.ZP6/ZZ i 9.05.KDx1,
  - szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - minimalny przekrój uliczny - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik,
  - minimalna szerokość jezdni 6 m;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - dla południowej części terenu – zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z zastrzeżeniem: zakaz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 9.05.ZP4 i 9.05.U/ZP5 od strony południowej,
  - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
  - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KD(L)3 (odcinki ul. Konopnickiej i ul. Rybaki) ustala się:
- przeznaczenie:
    - podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga lokalna,
    - dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. a i d,
    - nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
    - nakaz zachowania istniejącej - na odcinku ulicy - nawierzchni kamiennej, z obowiązkiem przywrócenia nawierzchni z materiałów naturalnych na pozostałych odcinkach ulic, z zastrzeżeniem: obowiązek nie dotyczy bieżących robót konserwacyjnych;
  - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. e,
    - minimalny przekrój uliczny - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik,
    - minimalna szerokość jezdni 6 m,
    - dopuszczalne zatoki postojowe, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c,
    - dopuszcza się zawężenie pasa drogowego wynikające z lokalizacji części budynku, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt o wartości historyczno-kulturowej;
  - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,

- b) przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - c) dopuszcza się lokalizacje zatok postojowych na odcinkach ulicy, na których występuje zapotrzebowanie na parkowanie, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie części budynku przy ul. Rybaki 41, z zakazem jego rozbudowy, przebudowy,
  - b) dla pozostałej części terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 48. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KD(D)1/ZZ (odcinek ul. Popieluszki) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga dojazdowa na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy obiektów małej architektury;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój uliczny z dopuszczeniem:
    - zastosowania elementów uspokojenia ruchu lub
    - zastosowaniem przekroju jednoprzestrzennego,
  - c) minimalna szerokość jezdni 5 m,
  - d) zakaz wyznaczania miejsc postojowych,
  - e) postuluje się zagospodarowanie północnej części terenu jako harmonijnie urządzonej promenady z wprowadzeniem: zieleni urządzonej i elementów małej architektury, w tym punktu widokowego w rejonie postulowanym zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - dla odcinka drogi,

zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z zastrzeżeniem zakaz obsługi komunikacyjnej północnej części terenu oznaczonego symbolem 9.05.U4/ZZ,
  - c) przy zagospodarowaniu terenu - obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacyjnych,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
  - b) przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 49. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KD(D)2 (odcinki ulic: Rybaki/Klonowica), 9.05.KD(D)3 (ul. Danielewskiego), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05-KD(D)2 - nakaz zachowania rzędu kasztanowców - uzupełnienie ubytków drzewostanu i ewentualna wycinka drzew w uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. a, d i e,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
  - c) nakaz zachowania istniejącej - na odcinku ul. Rybaki i ul. Danielewskiego - nawierzchni kamiennej lub nawierzchni z innych materiałów naturalnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, dwustronny chodnik,
    - c) minimalna szerokość jezdni 5 m,
    - d) dopuszczalne zatoki postojowe, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
    - b) przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - c) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych na odcinkach ulicy, na których występuje zapotrzebowanie na parkowanie, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 50. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KDx1 (ul. Przy Cegielni) ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-jezdna,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz zachowania i odtworzenia ciągłości alei - uzupełnienie ubytków drzewostanu i ewentualna wycinka drzew w uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. a i d,
    - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) utrzymanie istniejącego przekroju drogi,
    - c) zakończenia w formie placów z zaleceniem wprowadzenia akcentu kompozycyjnego w miejscu wskazanym na rysunku planu oraz zachowaniem głównych osi widokowych, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) dopuszcza się zatoki postojowe wyłącznie w północno-wschodniej części terenu;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - b) przy zagospodarowaniu - obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z gestorami sieci,
    - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
    - b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 51. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.05.KDx2/ZZ i 9.05.KDx3/ZZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-jezdna na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem; dla terenu oznaczonego symbolem KDx3/ZZ zakończenie w formie placu do zawracania,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny,
  - c) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.KDx2/ZZ - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z zastrzeżeniem: dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP6/ZZ dopuszcza się wyłącznie obsługę awaryjną z terenu oznaczonego symbolem 9.05.KDx3/ZZ,
  - b) przy zagospodarowaniu terenu - obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej w porozumieniu z gestorami sieci,
  - c) tereny położone są na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tych terenach wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
  - b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 52. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.05.KDx4 (odcinek ul. Stromej) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-jezdna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
  - b) nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 3 lit. a, z obowiązkiem – w przypadku remontu - wprowadzenia nawierzchni z materiałów naturalnych,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny,
  - c) zakończenie w formie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

- b) przy zagospodarowaniu - obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z gestorami sieci,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
  - b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 53. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KDx5/ZZ (odcinek ul. Stromej) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-jezdna w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych, w tym również podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 3 lit. a, z obowiązkiem – w przypadku remontu - wprowadzenia nawierzchni z materiałów naturalnych,
  - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny,
  - c) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na

- podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
- a) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - b) obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - c) przy zagospodarowaniu terenów - obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z gestorami sieci,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
  - b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 54. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KDx6/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-jezdna na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny,
  - c) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
    - b) obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - c) przy zagospodarowaniu terenów - obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z gestorami sieci,
    - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi,
    - b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 55. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KPR1 i 9.05.KPR2 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-rowerowa,
    - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) dla części terenu oznaczonego symbolem 9.05.KPR1 – obowiązują:
      - ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 1 i pkt 3 lit. a z nakazem uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych,
- ustalenia ogólne, o których mowa w § 6 pkt 4-6 z nakazem uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych robót ziemnych i ich zakresu,
  - b) dla pozostałej części terenu oznaczonego symbolem 9.05.KPR1 i terenu oznaczonego symbolem 9.05.KPR2 – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednoprzestrzenny,
    - c) postuluje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej z zastosowaniem materiałów nie stwarzających zagrożenia dla gleby i wód;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 56. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KPR3/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-rowerowa na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednoprzestrzenny,
    - c) postuluje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej z zastosowaniem materiałów nie stwarzających zagrożenia dla gleby i wód;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
    - b) wyłącznie awaryjna obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP5/ZZ,
    - c) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
    - d) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 57. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05-Kx1 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednoprzestrzenny;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na
- § 58. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05-Kx2/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1 i pkt 3 lit. a,
    - b) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednoprzestrzenny;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na

- podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu - przy zagospodarowaniu terenu i w przypadku prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych wzmacniających skarpe,
    - b) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tej części terenu wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
    - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą terenu;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 59. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05-Kx3 (odcinek ul. Stromej) ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy,
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1 i pkt 3 lit. a,
    - b) nakaz utrzymania nawierzchni kamiennej,
    - c) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych dla zamierzeń inwestycyjnych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednoprzestrzenny;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu - przy zagospodarowaniu terenu i w przypadku prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych wzmacniających skarpe,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą terenu;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
- § 60. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05-Kx4/ZZ ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
    - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla pozostałych terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednoprzestrzenny;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 5;



- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się awaryjną obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 9.05.U1/ZZ,
  - b) teren położony jest na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w związku z czym obowiązują zakazy ustawy Prawo wodne, wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Gdańsku zwalniającej od zakazów,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą terenu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.05.KDW1, 9.05.KDW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

- b) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.KDW2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie z wyłącznie bieżącą konserwacją istniejącej zabudowy gospodarczej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9.05.KDW1 – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 62. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.KDW3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 4 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu - obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 7;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

## **Rozdział 7** **Przepisy końcowe**

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Torunia.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Marian Frąckiewicz

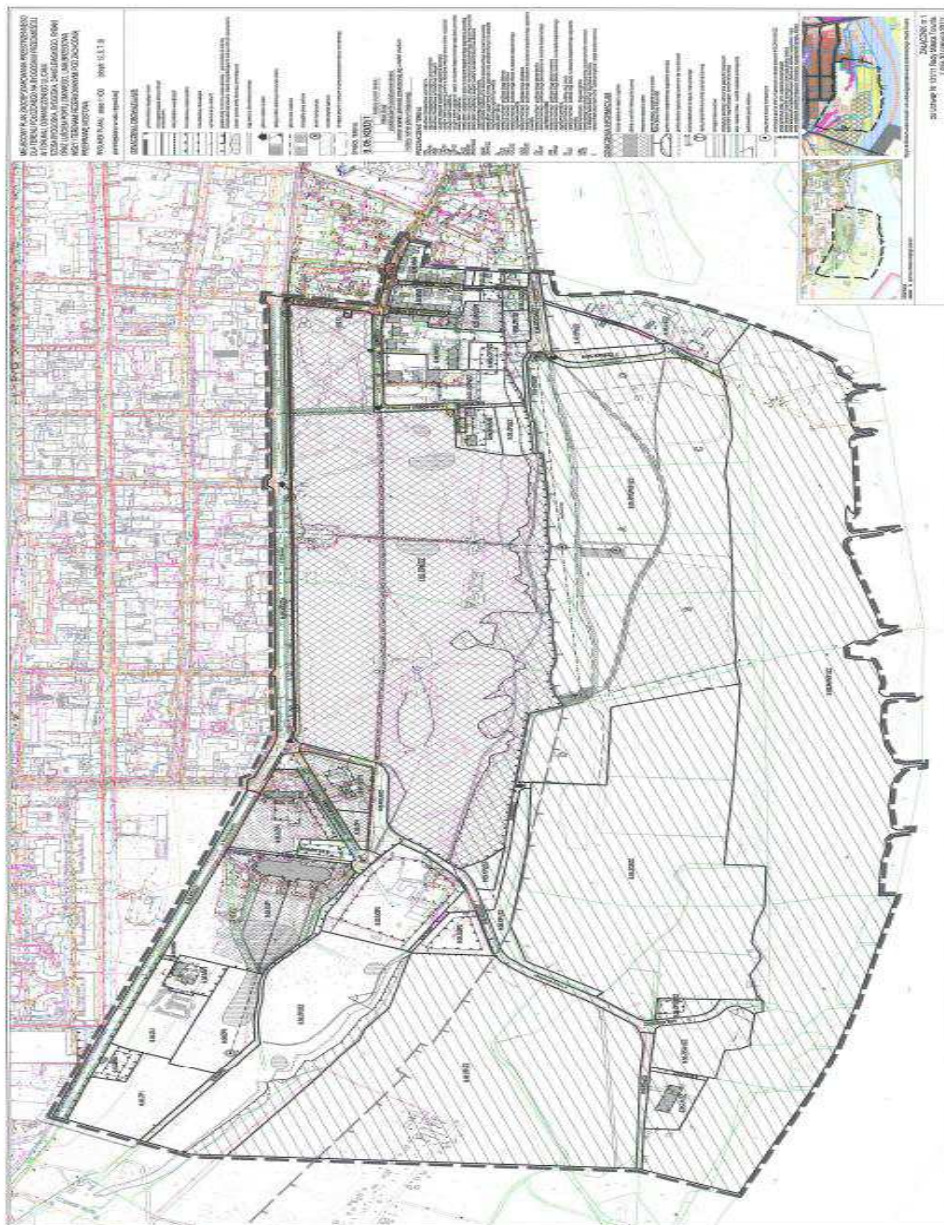
---

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. 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, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159.

<sup>2)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675.

---

Załącznik nr 1  
do uchwały nr 131/11  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 30 czerwca 2011 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 131/11  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 30 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na Bydgoskim Przedmieściu w Toruniu, ograniczonego ulicami: Szosa Bydgoska, Bydgoska, Danielewskiego, Rybaki oraz ujściem Portu Zimowego, linią brzegową Wisły i terenami rezerwowanymi pod zachodnią przeprawę mostową - w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

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 późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Torunia - Rada Miasta Torunia postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym planem obejmują:
  - 1) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość komunikacji w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska:
    - remonty dróg publicznych: ul. Bydgoska (9.05.KD(Z)1) i ul. Szosa Bydgoska (9.05.KDL1), ul. Rybaki (9.05.KD(D)2 i 9.05.KDL3), ul. Konopnickiej (9.05.KDL3),

#### **1 - Uwaga zgłoszona w trakcie dyskusji publicznej - składający: p. Tomasz Pietruszewski, Stowarzyszenie Rowerowy Toruń**

Zgłaszający wnosi o wykreślenie ustalenia „nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych”.

Ustalenie dotyczące stosowania nawierzchni przepuszczalnych wprowadzone zostało dla terenów oznaczonych następującymi symbolami: 9.05.ZP1, 9.05.ZP2/ZZ, 9.05.ZP/U/WS1/ZZ, 9.05.KPR1, 9.05.KPR2, 9.05.KPR3/ZZ.

#### **Uwaga nie została uwzględniona w zakresie terenu oznaczonego symbolem 9.05.ZP/U/WS1/ZZ**

##### **Uzasadnienie:**

Ze względów ochronnych wynikających z:

- położenia terenu na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią (ograniczenia wynikające z ustawy Prawo Wodne),
- położenia w obrębie „obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły - Natura 2000” – utrzymano sformułowanie „nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych /.../” w dotychczasowym brzmieniu.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 131/11  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 30 czerwca 2011 r.

- Klonowica (9.05.KD(D)2), ul. Przy Cegielni (9.05.KDx1),
  - odbudowa i rozbudowa ul. Popiełuszki (9.05.KD(D)1/ZZ),
  - przebudowa dróg pieszo-jezdných: ul. Stroma (9.05.KDx5/ZZ, 9.05.KDx4), 9.05.KDx6/ZZ,
  - odbudowa i rozbudowa dróg pieszo-jezdných: 9.05.KDx3/ZZ i 9.05.KDx2/ZZ,
  - budowa ciągów pieszych: 9.05.Kx1, 9.05.Kx2/ZZ, 9.05.Kx3, 9.05.Kx4/ZZ,
  - budowa publicznych dróg pieszo-rowerowych: 9.05.KPR1, 9.05.KPR2, 9.05.KPR3/ZZ,
  - budowa publicznych parkingów: 9.05.KP1/ZZ, 9.05.KP2/ZZ, 9.05.KP3/ZZ.
- 2) budowa, rozbudowa i remonty ścieżek i dróg rowerowych na obszarze Parku Miejskiego (9.05.ZP6/ZZ) oraz „Błoni” (9.05.ZP/U/WS1/ZZ) - zgodnie z projektami dla tych terenów.
- 3) sieci i urządzenia elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłownicze – modernizacja i przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą dróg.

## 2. Sposób realizacji inwestycji

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, ustawą o drogach publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne.

## 3. Zasady finansowania:

Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu miasta z udziałem środków zewnętrznych (w tym m.in. w ramach realizacji zadania z Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Torunia na lata 2007-2015 pod nazwą „Rewitalizacja zabytkowego Parku Miejskiego w Toruniu”).

---