

**UCHWAŁA NR XLIX/735/09
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 24 czerwca 2009 r.

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

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

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

2. Integralne części uchwały stanowią:

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** - należy przez to rozumieć ich dostosowanie do funkcji przewidzianych w uchwale w tym zgody na ich przebudowy, modernizacje, remonty i rozbudowy, pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy. W przypadku wymiany budynku obiekt należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. Adaptować obiekt tzn. przystosować go w innym celu niż było jego pierwotne przeznaczenie;
- 2) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno tylko budynek garażowy, tylko budynek gospodarczy, jak i również budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, o jednej lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 20°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 20°;
- 5) **harmonijnym charakterze zabudowy** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami w zakresie: proporcji, skali, obiektu, rodzaju dachu, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego i elewacji itp.;
- 6) **linii rozgraniczającej** - ściśle określonej - należy przez to rozumieć linie rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 7) **linii rozgraniczającej** - orientacyjnej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, których przebieg może być zmieniony, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozostanie w zgodzie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;

- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę; linia ta nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, tarasy oraz inne detale wystroju architektonicznego wychodzące poza nią na odległość:
 - a) do 1,0 m dla okapów i gzymsów,
 - b) do 1,5 m dla pozostałych elementów;
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości ściany zewnętrznej budynku, bez możliwości jej przekraczania, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, tarasy oraz inne detale wystroju architektonicznego, wychodzących poza nią na odległość:
 - a) do 1,0 m dla okapów i gzymsów,
 - b) do 1,5 m dla pozostałych elementów;w sytuacji kiedy na terenie objętym obowiązującą linią zabudowy w momencie uchwalenia planu istnieją już budynki, linia ta obowiązuje w przypadku wymiany budynku, w przypadku rozbudowy należy traktować ją jako linię nieprzekraczalną;
- 10) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność;
- 13) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć jedyną lub przeważającą funkcję określoną symbolem oraz tekstem planu, realizowaną w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** (dopuszczalnym, towarzyszącym) - należy przez to rozumieć określoną dla terenu funkcję inną niż określoną jako przeznaczenie podstawowe, która z nimi nie koliduje, uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczna;
- 16) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które może być realizowane w granicach całego terenu podstawowego, wykluczone jest współistnienie na jednym terenie przeznaczenia podstawowego i zamiennego;
- 17) **remoncie konserwatorskim** - należy przez to rozumieć remont budynku prowadzony pod nadzorem służb ochrony zabytków, polegający na odnowieniu lub odtworzeniu zabytkowych cech obiektu – detalu, materiałów wykończeniowych elewacji, rodzaju konstrukcji budynku i.t.d;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy;
- 20) **tereny zagrożone powodzią** – należy przez to rozumieć tereny, które mogą stanowić strefę przepływów wezbrań powodziowych na rzece Brdzie (przepływy rzędu WWQ=149 m³/sek.- Qp=0,02%), spowodowanych m.in. występowaniem zjawisk naturalnych (np. zatorów lodowo-śryżowe czy przepływy fali powodziowej), gwałtownym przepływem powierzchniowych wód płynących poniżej zbiornika i stopnia wodnego z elektrownią „Smukała” (np. intensywny zrzut wody) oraz regulacją poziomu tych wód w obrębie projektowanego stopnia wodnego „Czyżkówko” na rzece Brdzie (projektowana rzędna piętrzenia NPP=41,00m n.p.m.);
- 21) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 22) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, której wykonywanie odbywa się przy zapewnieniu ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochronę przed stałymi bądź okresowymi uciążliwościami dla środowiska w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie oraz zagrażających otaczającemu środowisku w formie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz zanieczyszczenia odpadami;

- 23) **usługach wbudowanych, nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 24) **wartościowej zabudowie historycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę wskazaną w miejskiej ewidencji zabytków, przeznaczoną do zachowania bez zasadniczych zmian oraz podlegającą remontom konserwatorskim;
- 25) **zachowaniu lub utrzymaniu istniejących obiektów** – należy przez to rozumieć zgodę na ich remonty, rozbudowę i nadbudowę, pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy; w przypadku wymiany budynku, obiekt należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 26) **zapewnienie dostępu do urządzeń melioracji wodnej** – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnych, które umożliwia wykonywanie prac konserwacyjnych tych urządzeń oraz innych czynności określonych w przepisach odrębnych;
- 27) **zieleni krajobrazowej** należy przez to zbiorowiska roślinności naturalnej i półnaturalnej, które charakteryzują się określonym miejscem występowania-siedliskiem, składem gatunkowym i strukturą, i które wraz z rzeźbą terenu, wodami oraz innymi tworami i składnikami przyrody stanowią o wartości ekologicznej i estetycznej krajobrazu; w szczególności do zieleni krajobrazowej zalicza się: zadrzewienia, grupy i pojedyncze drzewa, zespoły roślinności o charakterze leśnym, zakrzewienia, zarośla, roślinność trawiastą, a także powyższe formy roślinności uzupełnione, w zakresie określonym przepisami planu – jako przeznaczenie uzupełniające, innymi (np. antropogenicznymi) formami zagospodarowania powierzchni ziemi, takimi jak np. tereny rolnicze, w tym: uprawy polowe, łąki i pastwiska trwałe, sady, uprawy ogrodnicze i szkółkarskie, w tym pod osłonami, a także tereny zieleni przydomowej;
- 28) **zieleni ochronnej** należy przez to rozumieć różnorodne zbiorowiska roślinności naturalnej i półnaturalnej, które charakteryzują się określonym miejscem występowania-siedliskiem, składem gatunkowym i strukturą, i które wraz z rzeźbą terenu, wodami oraz innymi tworami i składnikami przyrody stanowią o wartości ekologicznej i estetycznej krajobrazu, a w szczególności spełniającej funkcje ochronne, np.: wodochronne w sąsiedztwie terenów wód powierzchniowych, śródlądowych (strefa przybrzeżna) czy glebochronne w granicach występowania skarp i zboczy, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obejmujących głównie krawędzie tarasów rzecznych doliny Brdy; do zieleni ochronnej zalicza się w szczególności: zadrzewienia, grupy i pojedyncze drzewa, zespoły roślinności o charakterze leśnym, zakrzewienia, zarośla, roślinność trawiastą, a także powyższe formy roślinności uzupełnione, w zakresie określonym przepisami planu - jako przeznaczenie uzupełniające, innymi (np. antropogenicznymi) formami zagospodarowania powierzchni ziemi, np. jako tereny zieleni przydomowej.
- 29) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną w oparciu o projekt zagospodarowania terenu stanowiący fragment koncepcji zabudowy obejmującej cały obszar wskazany w planie, przy czym inwestycja może być realizowana w etapach przez jednego lub więcej inwestorów; kolejne etapy mogą być realizowane w oparciu o nową koncepcję zagospodarowania przedmiotowego terenu z uwzględnieniem stanu istniejącego i wydanych decyzji administracyjnych;

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

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

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

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne planu

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

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

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

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

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

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W granicach planu;

- 1) obowiązuje harmonijne powiązanie projektowanej zabudowy z otoczeniem (w zakresie skali i proporcji obiektów, kształtu dachów, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego), przy zachowaniu wysokiego standardu estetycznego i architektonicznego formy i elewacji budynków;
- 2) obowiązuje jednorodność charakteru zabudowy zlokalizowanej na jednej działce budowlanej;
- 3) obowiązuje jednorodność charakteru zabudowy bliźniaczej;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonych działkach budowlanych, przeznaczonych w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązuje sytuowanie budynku z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych, budynki realizowane w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy (jako uzupełnienie lub dopełnienie zespołu istniejącej zabudowy), należy sytuować w nawiązaniu do wykształconej linii istniejącej zabudowy o ile usytuowanie nie spowoduje przekroczenia linii zabudowy lub linii rozgraniczających tereny i będzie zgodne z przepisami odrębnymi;

- 6) istniejące budynki lub ich części nie spełniające warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy dopuszcza się do zachowania bez prawa rozbudowy i nadbudowy w części wykraczającej poza wyznaczoną w planie linię zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje wprowadzenie zieleni jako integralnego elementu zagospodarowania terenu;
- 8) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 9) dla dachów stromych obowiązuje kolorystyka naturalnych materiałów ceramicznych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W granicach planu;

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza emitujących hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz odpady, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje wyznaczenie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na każdej nieruchomości;
- 3) obowiązuje realizacja nawierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych w technologiach uniemożliwiających infiltrację zanieczyszczeń do wód wglębnych, odprowadzenie wód opadowych z powierzchni j.w. poprzez urządzenia oczyszczające do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
- 4) dla zgrupowania miejsc postojowych w ilości dziesięciu i więcej stanowisk, obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią w ilości 12,5 m² na 5 stanowisk;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - co najmniej 40%,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowej, i na terenach usług nieuciążliwych – co najmniej 30%,
 - c) na terenach usług - co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie sprzyjające zachowaniu i wzmocnieniu bioróżnorodności terenów objętych planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów ZP, ZK i US;
- 7) obowiązuje ochrona istniejącego, wartościowego drzewostanu i krzewów na terenie objętym planem a w szczególności ochrona starodrzewu, drzew dziuplastych, zwartych grup zadrzewień i zakrzaczeń stanowiących schronienie dla zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem terenów ZP, ZK i US;
- 8) obowiązuje zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych na niskich terasach Brdy;
- 9) obowiązuje zachowanie i rekultywacja systemu wód powierzchniowych, w tym cieków, rowów melioracyjnych i stawów, oraz ochrona towarzyszącej naturalnej zieleni;
- 10) zakaz grodzenia działek w odległości mniejszej niż 1,5 od krawędzi cieku wodnego;

Rozdział 5

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) restauracja i rekonstrukcja historycznego układu urbanistycznego polegająca na zachowaniu przebiegu ulic i ich przekroju, linii i proporcji zabudowy, a szczególnie wysokości budynków pierzejowych;
- 2) zachowanie wartościowej pod względem architektonicznym zabudowy historycznej w zakresie rozplanowania, skali i formy z wymogiem prowadzenia remontów konserwatorskich, konserwacji i rewitalizacji z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali zabudowy, podziałów i detalu architektonicznego;
- 4) likwidacja elementów dysharmonizujących w tym:
 - a) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów,

- b) usuwanie obiektów dysharmonizujących, substandardowych,
 - c) eliminacja i zakaz wprowadzania uciążliwych funkcji usługowo-produkcyjnych;
- 5) wymóg uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych;
- 6) wprowadzenie elementów reklamy wizualnej możliwe po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.

§ 9. W granicach planu występują zabytki nieruchomości znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, budynki te wyznaczone na rysunku planu określają charakter zabudowy danego terenu, w zakresie skali zabudowy, typu dachu, wielkości okien, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej budynku, detali architektonicznych, dla budynków tych obowiązuje:

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W granicach planu;

- 1) w zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia wskazanych na rysunku planu głównych ciągów pieszych, i ciągów rowerowych, zapewnienia ich ciągłości;
- 2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z terenami publicznymi;
- 3) zasady umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych zwanych dalej „reklamami”:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkich tablic reklamowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni, oraz zakaz stosowania stałych tablic reklamowych o powierzchni powyżej 2m², we frontowej części terenów zabudowy mieszkaniowej, przysłaniających budynki mieszkalne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie reklam mocowanych do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do wyglądu elewacji, informujących o charakterze usług,
 - c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym reklam nie kolidujących z bezpieczeństwem ruchu i infrastrukturą techniczną, na warunkach zarządcy drogi.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

Rozdział 8

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

§ 15. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

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

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

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

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

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

3. W granicach terenów o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi wykonywanie obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu, w zależności od rozpoznanych warunków gruntowych i kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego, będzie wymagało, dla większości obiektów, opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów, z zastrzeżeniem sytuacji gdy przepisy odrębne i szczególne stanowią inaczej.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 18. Ustala się:

- 1) podział terenu na działki budowlane wyłącznie na podstawie tekstu i rysunku planu, brak odpowiednich zapisów i oznaczeń graficznych oznacza zakaz podziału na działki budowlane;
- 2) projektowane orientacyjne granice działek budowlanych - mogą być zmienione w przypadku potrzeby realizacji inwestycji na większej powierzchni działki niż wyznaczona planem, a zmiana taka nie powoduje ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia działek rozgraniczonych taką linią, o ile z treści ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 3) zakaz wydzielania większej ilości działek niż wyznaczona planem, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji, zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zachowaniem skali i charakteru zabudowy o ile z treści ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

Rozdział 11

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 20. 1. Podstawowy układ komunikacji publicznej tworzą:

- 1) drogi publiczne:
 - a) ulica zbiorcza oznaczona symbolem 01 KD - Z obsługująca bezpośrednio osiedle oraz łącząca osiedla położone w północno-zachodniej części miasta,
 - b) ulice lokalne oznaczone symbolemKD – L (Kmicica, Saperów, Żeglarska, Komandosów - po rozbudowie),

-
- c) ulice dojazdowe oznaczone symbolemKD – D,
 - d) ulice dojazdowe – ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem ...KD - DX,
 - 2) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolemKDX,
 - 3) ciągi pieszo-rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym – KPX-R,

- 2. Uzupełnienie układu podstawowego stanowią ulice wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
- 3. Na terenach dróg publicznych zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
- 4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi.
- 5. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.
- 6. Szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych.
- 7. Parkingi i garaże dla budynków mieszkaniowych i usługowych lokalizować w granicach działki, na której obiekt jest realizowany o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej na każdej działce należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 8. Dopuszcza się realizację inwestycji etapowo.
- 9. Obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi.
- 10. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 12

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

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

- 1. w pasach drogowych dróg publicznych, dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi.
- 2. w pasach drogowych dróg publicznych, dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.
- 3. w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń melioracji wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorem sieci.
- 4. dla pozostałych terenów ustala się utrzymanie, modernizację, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia ich w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym gestora sieci, na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

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

6. w przypadkach szczególnych dopuszcza się sytuowanie urządzeń melioracji wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów publicznych, terenów o charakterze ogólnodostępnym lub innych, zapewniając służbom eksploatującym i konserwującym dostęp do tych sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

10. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

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

11. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz wód melioracyjnych

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych K.21, K.21,1, K.35 oraz K.74 z zrzutem do rzeki Brdy poniżej granic stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko”, na warunkach gestora sieci;
- 2) przy odprowadzaniu ścieków deszczowych do kanałów miejskich należy zachować dopuszczalne współczynniki spływu określone w dokumencie „Studium programowo – przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;

- 3) na istniejących i projektowanych kolektorach deszczowych, przed wylotem ścieków do rzeki Brdy projektuje się oczyszczalnię ścieków deszczowych (część urządzeń jest poza granicami opracowania planu miejscowego);
- 4) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych – wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych, do wód lub do gruntu;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych „czystych” (np. z dachu) do gruntu w granicach działki, a także ich retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych;
- 6) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, powinny być podczyszczane na terenie działki Inwestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości, nie mogą być lokalizowane poza ich granicami;
- 8) wody melioracyjne należy odprowadzać do istniejącego systemu urządzeń melioracji wodnych z zrzutem do rzeki Brdy poniżej granic stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko”; system melioracji wodnych, tworzą:
 - 1) tereny urządzeń melioracji wodnych - szczegółowych - o charakterze zbiorczym, oznaczone symbolem literowym TUW oraz inne urządzenia wodne,
 - 2) urządzenia melioracji wodnych - szczegółowych - o charakterze elementarnym, które nie stanowią odrębnych terenów w rozumieniu planu, a które znajdują się w granicach poszczególnych terenów o różnym, określonym planem, przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) kanały kanalizacji deszczowej projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych w systemie rozdzielczym.

12. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą średniego ciśnienia zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej średniego ciśnienia dopuszcza się czasowe zaopatrzenie istniejącej zabudowy z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 3) wskazane jest wykorzystanie gazu ziemnego dla celów grzewczych;
- 4) sieć gazową należy projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub na terenach ogólnodostępnych;

13. Zaopatrzenie w ciepło:

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

14. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie nowych obiektów kubaturowych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, kablowymi liniami niskiego napięcia;
- 3) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia;
- 4) wyznacza się lokalizację dwóch projektowanych stacji transformatorowych: słupowej na terenie oznaczonym symbolem 1 ZP, w jego północnej części i stacji wolnostojącej na terenie oznaczonym symbolem 17/1 E;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej na terenie zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem 65 MW;
- 6) stacje wolnostojące należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach 8x8 metrów z dostępem do dróg publicznych”;
- 7) z projektowanych stacji transformatorowych należy wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia na istniejącą sieć niskiego napięcia i dla zasilania projektowanych obiektów;
- 8) dopuszcza się możliwość skablowania lub przełożenia napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz wynikających z docelowego ukształtowania sieci elektroenergetycznych na warunkach gestora sieci;

- 9) wyznacza się przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, w północno-zachodniej części opracowania planu, dla zasilania projektowanego GPZ WN/SN „Czyżkówko”, w związku z tym:
 - a) wprowadza się orientacyjną strefę ograniczonego użytkowania po 18 m od osi linii w obie strony,
 - b) dopuszcza się możliwość zmniejszenia tej strefy w stosunku do nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych po uprzednim wykonaniu obliczeń lub pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach szczególnych;
- 10) docelowo po wybudowaniu GPZ Czyżkówko, likwidacja napowietrznej linii średniego napięcia 30 kV przebiegającej przez obszar opracowania;
- 11) wprowadza się 5-metrową strefę od napowietrznych linii średniego napięcia w obie strony, wolną od zabudowy mieszkaniowej;
- 12) w przypadku likwidacji linii SN lub jej przebudowy na linię kablową, ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne;
- 13) do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii SN należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi i konserwacji;
- 14) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej.

15. Gospodarka odpadami stałymi:

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

12. Telekomunikacja:

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

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

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

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) istniejące budynki których lokalizacja jest niezgodna z ustaleniami planu, a nie są wskazane ustaleniami szczegółowymi do rozbiórki mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji, z zakazem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

Rozdział 14

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

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

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

Rozdział 15

Szczegółowe ustalenia planu

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią krajobrazową i ochroną, w tym zachowanie naturalnego charakteru zagospodarowania skarpy o ile wymogi stateczności zboczy nie stanowią inaczej,
 - b) obowiązuje ochrona skarpy przed erozją i naruszeniem stateczności zboczy,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - d) dopuszczalna lokalizacja ogólnodostępnych ciągów pieszych w tym łączących tereny pod i nadskarpowe, ciągów rowerowych, obiektów małej architektury o funkcjach rekreacyjnych: ławki, punkty widokowe - placyki, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu oraz z wymogiem zabezpieczenia stateczności zboczy,
 - e) zieleń oraz ciągi piesze kształtować tak aby umożliwić połączenia widokowe z terenami położonymi poniżej skarpy,
 - f) dopuszczalna lokalizacja sieci przesyłowych i urządzeń infrastruktury technicznej, z wymogiem zabezpieczenia stateczności zboczy i nie naruszania harmonii krajobrazu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz eksploatacji zboczy, naruszania linii krawędziowych skarpy, z wyjątkiem fragmentów niezbędnych dla realizacji komunikacji publicznej – drogi dojazdowej 3KD-D (Okrężnej) 1KD-Z* (Smukalskiej), oraz regulacji służących umocnieniu skarpy i lokalizacji elementów zagospodarowania realizowanych na podstawie projektu zagospodarowania terenu,
 - b) obowiązuje ochrona istniejącej szaty roślinnej, ew. nowe nasadzenia roślinności, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem warunków siedliskowych, oraz potrzebą stabilizacji skarpy;
 - c) obowiązuje ochrona istniejącego wyrobiska zlokalizowanego w północnej części skarpy w rejonie ul. Smukalskiej poprzez: zakaz przekształcania obiektu, eksploatacji zboczy do celów gospodarczych – obszar do objęcia ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej,
 - d) dopuszcza się możliwość budowy zbiorników wodnych na bazie istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren częściowo jest objęty strefą „W” ochrony archeologicznej, oraz strefą „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia ogólne § 11,12,
 - b) w rejonie ul. Saperów znajduje się teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w obszarze tym dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury upamiętniających historię miejsca, obowiązują ustalenia ogólne § 8 ust.5 ;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji tablic reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;

- 7) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie przewiduje się podziału na działki budowlane;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – skarpa znajduje się w obszarze o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizację stacji transformatorowej słupowej w rejonie 1KD-Z (ul Smukalska),
 - b) ustala się lokalizację magistrali wodociągowej DN 800,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej, stacja redukcyjna gazu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) adaptację istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń gazowniczych zgodnie z warunkami gestora sieci.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) budynki garażowo-gospodarcze lokalizowane w formie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy strome o nachyleniu połąci 30 - 45°, pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie dojazdu od ulicy 4KD-D, dla obsługi komunikacyjnej działki wydzielonej w ramach ustalenia 5RO/MN.

§ 29. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie

symbolem **5.RO/MN**:

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciągliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) budynek usytuowany na działce przy ul. Saperów 276, poza nieprzekraczalną linią zabudowy, przeznacza się do rozbioru,
 - c) funkcje usługowe zespolone z funkcjami mieszkalnymi lub wolnostojące, zaleca się lokalizację funkcji usługowych w części frontowej działek - od strony ul. Saperów,
 - d) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące,
 - e) na działce 10/1 realizacja zabudowy mieszkaniowej przed likwidacją linii energetycznej wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n. p. t.,
 - b) dachy strome o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użyt. usług,
 - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu,
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem,
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -istniejącą napowietrzną linię energetyczną 30 kV przeznacza się do demontażu; realizacja zabudowy przed likwidacją linii energetycznej wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) usługi wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne, typu kameralne pracownie związane z działalnością artystyczną, medyczną, obsługą firm, administracyjną i.t.p.,
 - c) funkcje garażowo-gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń między działkami, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - od naturalnych cieków i rowów melioracyjnych obowiązuje strefa bez prawa zabudowy o szerokości co najmniej 5,0 m, ogrodzenia działek należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m; obowiązuje zagospodarowanie otoczenia cieków w sposób umożliwiający ich konserwację,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12, na części terenu występuje strefa „W” ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 11 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) zabudowa garażowo-gospodarcza wolnostojąca o wysokości do 1 kondygnacji,
 - c) dachy strome o nachyleniu połaci 30 - 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300m², w przypadku łączenia działek dla realizacji jednej inwestycji dopuszcza się powiększenie łącznej powierzchni zabudowy do 450 m²,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,

- f) dla działki powstałej z podziału działki 13/1 dopuszcza się łączną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki, oraz minimalny udział terenów biologicznie czynnych min. 40%,
 - g) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług,
 - h) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu; zakaz wydzielania większej ilości działek niż wyznaczona planem, dopuszcza się ich łączenie dla realizacji jednej inwestycji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) istniejąca linia energetyczna do demontażu,
 - b) ustala się adaptację istniejących cieków wodnych oraz możliwość ich konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe –ogrodnictwo z prawem zabudowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa oraz usługi związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - c) przeznaczenie zamienne - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – warunki zabudowy i zagospodarowania jak dla ustalenia 9/1 MN **9a.MN**, podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) na potrzeby funkcji mieszkaniowej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) realizacja zabudowy związanej z funkcją ogrodniczą wg. potrzeb,
 - c) budynki garażowo-gospodarcze lokalizowane w formie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty mieszkalne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) od naturalnych cieków i rowów melioracyjnych obowiązuje strefa bez prawa zabudowy o szerokości co najmniej 5,0 m, ogrodzenia działek należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m; obowiązuje zagospodarowanie otoczenia cieków w sposób umożliwiający ich konserwację,
 - b) obowiązuje realizacja szczelnych podłoży na składowanie nawozów sztucznych i organicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto na terenie znajduje się obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia ogólne § 8, 9, 12;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki (ograniczenie nie dotyczy zabudowy szklarniowej),
 - c) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 7) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości podział terenu możliwy dla wprowadzenia funkcji zamiennej, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto w granicach ustalenia 12MN/U znajduje się obiekt zabytkowy podlegający ochronie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia ogólne § 9, 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n. p. t.,
 - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 1 stanowiska/30 m² pow. użytk. usług,
 - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem.

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

- 1) przeznaczenie –nieuciążliwe usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - z uwagi na lokalizację obiektu w sąsiedztwie terenu rekreacyjnego obowiązuje wysoki standard architektoniczny zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji wschodniej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem; dopuszcza się drobną wytwórczość o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 1 stanowiska/30 m² pow. użytk. usług,
 - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - dopuszczalne zagospodarowanie łączne z terenami 16MN/U, 15US na cele sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną KW.

§ 36. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **14.MN**:

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) istniejące obiekty mieszkalne do zachowania – ew. remont, lub wymiana budynków w uzgodnieniu i pod nadzorem służb konserwatorskich,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczo-garażowych na granicy z terenem 13 U;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto istniejące obiekty mieszkalne są obiektami zabytkowymi podlegającymi ochronie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia ogólne § 9 i 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenic 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy skośne o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału działek, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna działki z drogi wewnętrznej KW, oraz z ul. Saperów.

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

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

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszczalne zagospodarowanie łączne z terenami 13U, 16MN/U, 27 KSp na cele sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się lokalizację kanału ściekowego - ks, z wymogiem udostępnienia służbom konserwującym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) funkcje usługowe zespolone z funkcjami mieszkalnymi lub wolnostojące,
 - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca do 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki,
 - e) minimalna szerokość frontu działki 30m,
 - f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 1 stanowiska/30 m² pow. użytk. usług,
 - g) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – podział terenu zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszczalne zagospodarowanie łączne z terenami 15/1US, 15/2US, 27 KSp na cele sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę 56KD-D i 2KD-L (ul Saperów).

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

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

- a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
 - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) podział terenu na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu po wydzieleniu drogi ogólnodostępnej 6KD-D i 7KD-DX, 7aKD-W;
 - b) zakaz podziału terenu na większą ilość działek niż wyznaczona planem,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne:
- a) istniejąca linia napowietrzna 15 kV do demontażu,
 - b) odprowadzenie ścieków dla działek obsługiwanych poprzez drogę wewnętrzną 7a.KDW (powstałych po podziale nieruchomości o nr ew 15 obr 16 oraz o nr 1 obr 20) poprzez indywidualne pompownie ścieków realizowane i utrzymywane przez właścicieli działek.

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

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

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego obiektu kubaturowego,
 - b) funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem mieszkalnym,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ogrodzenia z wyłączeniem odcinków sąsiadujących z ulicą Saperów – realizowane bez cokołów,
 - d) ogrodzenie działek od strony rowu melioracyjnego w odległości nie mniejszej niż 1,5 m,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ogrodzenia działek od rowów melioracyjnych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m; obowiązuje utrzymanie rowów melioracyjnych w sprawności technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i bliźniacza, o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy strome o nachyleniu połaci 30-45° , pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - e) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, z wymogiem wydzielenia publicznej drogi dojazdowej 6KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się demontaż istniejących linii energetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - b) ustala się adaptację istniejących cieków wodnych oraz wymóg ich udostępnienia dla celów konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) funkcje realizowane w formie zespolonej lub samodzielnie, zaleca się lokalizację funkcji usługowych w części frontowej działek - od strony ul. Saperów,
 - c) funkcje garażowo-gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące,
 - d) ogrodzenie działek od strony cieków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ogrodzenia działek od rowów melioracyjnych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m; obowiązuje utrzymanie rowów melioracyjnych w sprawności technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n. p. t.,
 - b) dachy strome o nachyleniu połąci 30-45° , pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki,
 - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 1 stanowiska/30 m² pow. użytk. usług,
 - f) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza podział terenu, maksymalnie na trzy działki, minimalna szerokość frontu działki 30m;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się demontaż istniejących linii energetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - b) ustala się adaptację istniejących cieków wodnych oraz wymóg ich udostępnienia dla celów konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) funkcje realizowane w formie zespolonej lub samodzielnie,
 - c) funkcje garażowo-gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące,

- d) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
 - e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
 - f) integralną częścią działki budowlanej zlokalizowanej przy ul. Saperów 163, jest odpowiednia część działki objętej ustaleniem 25ZK;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowych i magazynowych oraz usług mogących powodować uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagających obsługi ciężkim transportem;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, ponadto w granicach ustalenia znajduje się obiekt zabytkowy podlegający ochronie konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 9, 12 ;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, wysokość zabudowy usługowej do 7 m n. p. t.,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 1 stanowiska/30 m² pow. użyt. usług,
 - d) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
 - 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza podział terenu zgodnie rysunkiem planu, minimalna szerokość frontu działki 20m.

§ 45. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **23.ZP**:

- 1) przeznaczenie – zieleń publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
 - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 106WS, 24ZK, 25ZK, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
 - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia.

§ 46. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **24.ZK, 25.ZK**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zieleń ochronna i krajobrazowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) teren stanowi integralną część działek budowlanych objętych ustaleniem 17 MN, 18MN,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - d) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),
 - e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
 - f) obowiązuje utrzymanie i rekultywacja cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz towarzyszącej roślinności naturalnej: drzew i krzewów, dopuszcza się realizację sztucznych zbiorników wodnych: basenów, stawów,
 - g) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustaleń na styku z terenami 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
 - 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – podział terenu zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie –zieleń publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
 - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 25ZK, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23ZP, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
 - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia.

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

- 1) przeznaczenie –zieleń publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym, teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wynikające z możliwości awaryjnego zrzutu wody w przypadku wezbrań powodziowych przy założeniu realizacji stopnia wodnego Czyżkówko z projektowaną rzędną piętrzenia 41 m.n.p.m) obowiązują ustalenia ogólne §15;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
 - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 106WS, 25ZK, 26ZK, 26aZK/ZZ na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 23 ZK, 26ZP, 26aZP/ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią ochronną zgodnie z warunkami siedliskowymi, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia.

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

- 1) przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji - integralna część ośrodka sportowo - rekreacyjnego o randze ogólnomiejskiej zlokalizowanego w ramach ustalenia 15aUS,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) strefa wejściowa ośrodka sportowo rekreacyjnego zlokalizowanego na terenie 15aUS, zagospodarowanie na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren 15aUS, 15bUS i 27US ,
 - b) dopuszczalna lokalizacja parkingów,
 - c) dopuszczalna lokalizacja usług wynikających z funkcji terenu 15aUS,
 - d) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 56KD-D, na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 15aUS, 15bUS i 27US,
 - e) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
 - f) dopuszcza się realizację drogi 56.KD-D przy południowej granicy terenu 27US z wymogiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych działek zlokalizowanych na terenie 16 MN/U;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią w ilości 12,5 m² na 5 stanowisk parkingowych,
 - b) wysokość zabudowy do 7 m n. p. t.,
 - c) dachy skośne o nachyleniu połąci od 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu ,
 - e) posadowienie budynku na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wydzielania działek budowlanych.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) funkcje garażowo gospodarcze wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub wolnostojące,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie; z wyłączeniem odcinków sąsiadujących z ulicą Saperów – realizowane bez cokołów,
 - d) ogrodzenia działek od rowów melioracyjnych należy realizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m liczonej od górnej krawędzi skarpy ciekłu; obowiązuje zagospodarowanie otoczenia cieków w sposób umożliwiający ich konserwację;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy strome o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca o wysokości do 7 m.np.t, dachy strome o nachyleniu połaci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
 - f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 1 stanowiska/30 m² pow. użyt. usług,
 - g) posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej KW,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej terenu 28/2 z sieci zlokalizowanych w drodze publicznej 2KD-D.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zieleń publiczna, ogólnodostępna - zieleń ochronna i krajobrazowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające –rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze naturalnym, z wymogiem zachowania wartościowego drzewostanu, oraz kształtowanie zieleni w sposób umożliwiający połączenia widokowe z rzeką oraz terenami położonymi po drugiej stronie Brdy,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) obowiązuje ochrona zbocza przed erozją,
 - d) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego i ścieżki rowerowej z towarzyszącymi obiektami małej architektury typu: ławki, punkty widokowe - placyki, parkingi rowerowe,
 - e) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem komunikacji publicznej – 2KD-L na podstawie projektu budowlanego inwestycji drogowej,
 - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44ZP, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 44 ZP i 44aZP/ZZ ,
 - g) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu, wraz z niezbędnym dojazdem,
 - h) dopuszczalna lokalizacja dojazdu z ul. Saperów do zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce 6/2 oraz działce powstałej po podziale działki 2/2;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;

- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - projektowany przebieg magistrali gazowej Ø 225 PE .

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jednej działce dopuszczalna lokalizacja dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca, lub wbudowana w budynek mieszkalny lub usługowy,
 - c) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustaleń na styku z terenem 9.KD-L i 22.KD-L na podstawie projektów budowlanych dla tych terenów,
 - d) zabudowa w obrębie linii energetycznej 15KV przebiegającej przez teren możliwa po uwzględnieniu przepisów szczególnych w uzgodnieniu z zakładem energetycznym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 3 stanowiska/100 m² pow. użytk. usług, 1 stanowisko / mieszkanie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - teren stanowi jedną działkę budowlaną;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Saperów.
 - b) istniejąca linia 15 KV do utrzymania.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-produkcyjna, nieuciążliwa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) modernizacja istniejących budynków, w tym przebudowa i rozbudowa, oraz realizacja uzupełniającej zabudowy zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej rysunkiem planu,
 - b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej, podziemnej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie istniejącego uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach mieszkalnych należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do 2 kondygnacji, nie przekraczająca wysokością 10 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach ustalenia w ilości co najmniej: 1 stanowisko/1 mieszkanie, 3 stanowiska/100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) zakaz wtórnych podziałów istniejących działek, dopuszcza się łączenie ich w jedną działkę budowlaną,

- b) dz. nr 1/1 obr. 21 nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest uzupełnieniem dla przyległej działki nr 1/2 zlokalizowanej po stronie wschodniej;

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

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na jednej działce dopuszczalna lokalizacja dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca, dopuszcza się usytuowanie zabudowy gospodarczej przy granicach przyległych działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do zabudowy istniejącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działek odpowiednio do rodzaju usług ale nie mniej niż : 3 stanowiska/100 m² pow. użytk. usług, 1 stanowisko / mieszkanie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - w granicach ustalenia 34 MN dla działki nr 74 dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

§ 57. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie

symbolem **38.ZP**:

- 1) przeznaczenie –zielen publiczna, ogólnodostępna - zielen publiczna, urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną,
 - b) zakaz zabudowy terenu,
 - c) wymagana realizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego,
 - d) dopuszcza się realizację placu zabaw, urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury,
 - e) istniejący budynek zlokalizowany przy ul. Czołgistów do likwidacji,
 - f) dopuszczalna lokalizacja liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zakaz lokalizacji wjazdów i dojazdów do terenów przyległych posesji;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązuje zakaz lokalizacji tablic reklamowych na terenie;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni ustalenia;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - zakaz dzierżaw i zagospodarowania tymczasowego z wyłączeniem terenu zajętego pod Bibliotekę Publiczną dla którego dopuszcza się użytkowanie na warunkach dotychczasowych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,

- c) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
- d) na działce przy ul. Żeglarskiej 88 dopuszcza się wariantowo:
- dobudowę parterowego budynku mieszkalnego do istniejącego na działce przy ul. Żeglarskiej 90 w formie wymiany lub rozbudowy budynków istniejących, z obowiązkiem zharmonizowania formy i charakteru zabudowy z istniejącym budynkiem bliźniaczym, zabudowa garażowo-gospodarcza wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego,
 - realizację wolnostojącego budynku mieszkalnego II kondygnacyjnego z dachem płaskim, z nawiązaniem charakterem zabudowy do budynku przy ul. Średniej 126, garaż wbudowany lub zlokalizowany przy granicy działki na zasadzie wymiany lub adaptacji istniejącej zabudowy usytuowanej przy północno-zachodniej granicy działki,
- e) na działce przy ul. Saperów 137 dopuszcza się podwyższenie budynku z wymogiem realizacji dachu stromego o nachyleniu połaci 30-45 °, nawiązującego wysokością kalenicy do wysokości bezpośrednio sąsiadujących budynków mieszkaniowych,
- f) na działce przy ul. Saperów 125 dopuszcza się wariantowo:
- lokalizację budynku mieszkalnego w formie zabudowy bliźniaczej dobudowanej do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce przy ul. Saperów 123, z obowiązkiem zharmonizowania formy i charakteru zabudowy z istniejącym budynkiem bliźniaczym,
 - przekształcenie, rozbudowę istniejących zabudowań gospodarczych na funkcję mieszkaniową z wymogiem: ew. rozbudowy w głąb działki, utrzymaniem zabudowy w formie parterowej, lokalizacji zabudowy gospodarczo-garażowej w formie zespolonej z budynkiem mieszkalnym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa dwukondygnacyjna, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
 - c) dachy płaskie, z wyłączeniem sytuacji określonej w pkt. 2 d, e,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów istniejących działek budowlanych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w obiekty mieszkalne,

- b) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również estetyczne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
 - c) integralną częścią poszczególnych działek budowlanych są odpowiednie części działek objęte ustaleniem 43 ZK,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
 - e) zabudowa obsługiwana komunikacyjnie przez drogę 64KD-W, do realizacji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren w części znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ,w części w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia ogólne § 8 i 12;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa jednorodzinna o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, dachy strome o nachyleniu połaci 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) zabudowa wielorodzinna: lokalizowana od strony ul. Saperów o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, lokalizowana od strony Brdy o wysokości do trzech kondygnacji naziemnych z użytkowymi poddaszami włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 14 m nad poziomem terenu mierzonym od strony Brdy, dachy strome o nachyleniu połaci 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki w granicach ustalenia;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział zgodnie z rysunkiem planu, po wydzieleniu i realizacji drogi 64KDW, lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu zabudowy wielorodzinnej.
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o wysokim i średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych – 63KD-DX, 21KD-DX, 22KD-L,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogę wewnętrzną 64KDW.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –zielen ochronna i krajobrazowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren stanowi integralną część działek budowlanych objętych ustaleniem 42MN,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,
 - c) obowiązuje wymóg zachowania wartościowego drzewostanu,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),
 - f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
 - g) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44ZP, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenów 44 ZP i 44aZP/ZZ;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych –teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17.

§ 63. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **44.ZP**:

- 1) przeznaczenie –zieleń publiczna - zieleń przybrzeżna, ochronna i krajobrazowa, ogólnodostępna z ciągiem pieszo-rowerowym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej , zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji oraz infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
 - f) obowiązuje zakaz grodzenia terenu,
 - g) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 64ZD, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenów 44 ZP i 44aZP/ZZ,
 - h) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 108KS na podstawie technicznego projektu zagospodarowania terenu 108KS;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze naturalnym, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
 - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację magistrali wodociągowej, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) ustala się adaptację istniejącego kolektora deszczowego z możliwością jego przebudowy, modernizacji i konserwacji.

§ 64. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **44a.ZP/ZZ**:

- 1) przeznaczenie –zieleń publiczna, ogólnodostępna - ochronna i krajobrazowa z ciągiem pieszym, teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wynikające z możliwości awaryjnego zrzutu wody w przypadku wezbrań powodziowych przy założeniu realizacji stopnia wodnego Czyżkówko z projektowaną rzędną piętrzenia 41 m.n.p.m) obowiązują ustalenia ogólne §15;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) regulacja linii brzegowej na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich, i innych urządzeń rekreacji, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) możliwa realizacja urządzeń związanych z konserwacją i eksploatacją rzeki (w tym umocnienie nabrzeży),
 - f) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenami 106WS, 44 ZP , 44aZP/ZZ, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania obejmującego tereny 44ZP, 44aZP/ZZ,;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią ochronną zgodnie z warunkami siedliskowymi, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - b) obowiązuje zabezpieczenie brzegów rzeki przed erozją;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość terenu mierzona od linii brzegowej rzeki 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni ustalenia;
 - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;

§ 65. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **45.U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –nieuciążliwe usługi komercyjne,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego,
 - b) funkcje uzupełniające i towarzyszące wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne - część terenu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji, przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
 - b) dach płaski,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) w granicach działki obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych według wskaźnika:, 1 m. p./30m² pow. użytk. usług, 1m.p./1mieszkanie.

§ 66. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **46.ZK**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –zieleni ochronna i krajobrazowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające –rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się utrzymanie istniejących na terenie funkcji handlu oraz funkcji usług oświaty, dla funkcji oświatowej dopuszcza się możliwość rozbudowy o działki przyległe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego, oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) wymagane kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od ulicy oraz od strony rzeki, jak również estetyczne zagospodarowanie zapleczy budynków z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokołu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Żeglarskiej obowiązuje wysokość budynków do dwóch kondygnacji naziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
 - b) dla budynków jednorodzinnych lokalizowanych od strony Brdy obowiązuje wysokość budynków do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, dachy strome o nachyleniu połąci 45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) dla wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych obowiązuje wysokość jednej kondygnacji,
 - d) dopuszcza się usytuowanie garaży przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki w granicach ustalenia,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki w granicach ustalenia,
 - g) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – zakaz podziału nieruchomości;

- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
 - c) na działkach 35/2 i 35/4 zlokalizowanych przy ul. Średniej 95,97 dopuszczalna jest:
 - lokalizacja zabudowy wolnostojącej na działce budowlanej złożonej z działek nr 35/2 i 35/4 z wymogiem lokalizacji elewacji frontowej równoległe do istniejącej linii zabudowy ul. Średniej,
 - lokalizacja zabudowy bliźniaczej z wymogiem lokalizacji elewacji frontowej równoległe do istniejącej linii zabudowy ul. Średniej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkalna o wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
 - c) dachy płaskie,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

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

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

- d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) podział na działki budowlane zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość scalenia działek zabudowy bliźniaczej, powstałych po podzieleniu działek 39 i 40, celem utworzenia działki pod zabudowę wolnostojącą,
 - c) dopuszcza się podział działki 42/3 zgodnie z rysunkiem planu
 - d) dla działki 43/3 ustala się możliwość podziału zgodnie z rysunkiem planu celem powiększenia przyległych działek budowlanych.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
 - b) przeznaczenie uzupełniające –nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub zespolone z budynkami garażowo-gospodarczymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) na działkach o nr ewid. 128/2 i 128/3 zabudowa pierzejowa, tworząca zwartą i jednorodną pod względem architektonicznym formę, nawiązująca kształtem architektonicznym do historycznego budynku na dz. nr 135 przy ul. Saperów 87,
 - c) na dz. nr 128/2 zabudowa na całej szerokości frontu działki w formie segmentu szeregowego z przejazdem bramowym na zaplecze działki,
 - d) dopuszcza się usytuowanie garaży z częścią gospodarczą przy wspólnej granicy działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
 - c) dachy płaskie,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m. p. /100 m² pow. użytk. Usług.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej obowiązuje realizacja wyłącznie jednego budynku,
 - b) funkcje garażowo-gospodarcze wyłącznie wbudowane,
 - c) zabudowa wzdłuż ul. Poprzecznej w formie zwartej lub wolnostojącej połączonej z budynkami na przyległych działkach elementami architektonicznymi jak: zadaszenia, podcienia, tarasy, przeszklone werandy, pergole i.t.p,
 - d) na działce narożnikowej przy skrzyżowaniu ul. Saperów i ul. Poprzecznej realizacja budynku przy granicy z dz. 128/2, w formie architektonicznej stanowiącej uzupełnienie projektowanej zabudowy pierzejowej na terenie 50 MN, oraz nawiązującej do historycznego budynku na dz. nr 135 przy ul. Saperów 87,
 - e) istniejące budynki zlokalizowane poza liniami zabudowy przeznacza się do rozbiórki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 70% powierzchni działki,
 - d) miejsca postojowe dla projektowanych usług w liniach rozgraniczających przyległej ulicy;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dopuszczalny podział terenu na działki budowlane według zasad: dla zabudowy wolnostojącej zgodnie z rysunkiem planu, dla zabudowy zwartej szerokość frontu działki min. 10 m, podział prowadzony prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy Poprzecznej,
 - b) działkę budowlaną stanowią odpowiednie części działek 129 i 130/2 podzielone zgodnie z projektem planu.

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

- 1) przeznaczenie – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wymiana lub modernizacja, istniejącej zabudowy, w tym nadbudowa bez prawa rozbudowy w poziomie terenu, zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi,
 - b) wymagane nadanie cech indywidualnych architekturze budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
 - b) dach płaski,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – zakaz podziału nieruchomości.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, przychodnia osiedlowa ,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalna lokalizacja pokrewnych funkcji usługowych(np. typu apteka, wypożyczalnia sprzętu rehabilitacyjnego itp.) ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) wymagane utrzymanie spójności formy architektonicznej zabudowy istniejącej i uzupełniającej, lokalizacja zabudowy w części wschodniej działki możliwa po likwidacji linii i słupa energetycznego,
 - b) dla obiektu istniejącego zabezpieczenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi 26KD-L (ul. Czolgistów) oraz drogi 32KD-D,
 - c) dla obiektów nowoprojektowanych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m. p. /100 m² pow. użytk. usług;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa 1kondygnacyjna, o wysokości nie przekraczającej 6m.n.p.t.,
 - b) dachy skośne o nachyleniu połąci do 30°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren objęty ustaleniem stanowi jedną działkę budowlaną,
 - b) na działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego obiektu kubaturowego ,
 - c) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni zabudowy,
 - d) istniejąca zabudowa do likwidacji,
 - f) z uwagi na eksponowane położenie terenu wymagany jest wysoki standard architektoniczny elewacji od ul. Saperów i Czolgistów,
 - e) obsługa komunikacyjna od ul. 32KD-D oraz 31KD-D;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
 - b) dach płaski,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki w granicach ustalenia,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług, oraz min. 1 miejsce postojowe /mieszkanie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz podziału na działki budowlane.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ulicy Średniej, oraz nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulic, Poprzecznej, Saperów, Zakątek,
 - c) modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym rozbudowa i nadbudowa oraz realizacja zabudowy uzupełniającej zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi, oraz warunkami planu,
 - d) dla budynków historycznych, zlokalizowanych na terenie ustala się zachowanie formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych, modernizacja budynków w tym rozbudowa i nadbudowa celem podwyższenia ich wartości użytkowych i estetycznych na wyżej wymienionych warunkach pod nadzorem służb konserwatorskich, z wymogiem zachowania wskazanej planem linii zabudowy,
 - e) dla budynku zlokalizowanego na działce przy ul. Średniej 78 ustala się możliwość utrzymania i rozbudowy budynku historycznego zlokalizowanego poza liniami zabudowy,
 - f) usługi wbudowane w partery budynku mieszkalnego,
 - g) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkalna o wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca wysokością 8 m nad poziomem terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) zabudowa gospodarczo-garażowa do I kondygnacji,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m. p. /100 m² pow. użytk. usług;
- 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - wtórne podziały działek według zasad określonych na rysunku planu; dla projektowanych do wydzielenia działek przy ul. Średniej 72-74 i Średniej 76 obowiązuje korekta wspólnej granicy na odcinku oznaczonym na rysunku planu, minimalna szerokość frontu działki 20m.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
 - d) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m),
 - e) na działce 75/4 zlokalizowanej w narożniku ulic Żeglarskiej, Poprzecznej budynek lokalizować zgodnie z liniami zabudowy ulicy Żeglarskiej,
 - f) dla noworealizowanego obiektu przy ul. Poprzecznej, obowiązuje nawiązanie charakterem zabudowy do wskazanych na rysunku planu sąsiadujących obiektów zabytkowych,
 - g) na działce 63/1 przy ul. Średniej 71a dopuszcza się alternatywnie:

- budowę nowego budynku w formie zespolonej z istniejącym na działce 63/2 – np. przez połączenie przedsiódkami, klatkami schodowymi lub garażami z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy, oraz z wymogiem nawiązania formą architektoniczną, w tym wysokością i gabarytami, do istniejącego budynku, garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
 - realizację budynku mieszkalnego przy granicy z działką o nr ewid. 62, w przypadku wcześniejszej realizacji przy granicy, budynku na działce sąsiedniej obowiązuje szarmonizowanie charakteru i formy zabudowy obu budynków,
- h) na działce nr 62 przy ul Średniej 73 dopuszcza się alternatywnie:
- rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu linii zabudowy jako nieprzekraczalnej, lub
 - realizację nowego budynku z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy lokalizowanej przy ulicach Średniej, Racjonalizatorów, Żeglarskiej zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Poprzecznej zabudowa mieszkalna o wysokości 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, dachy spadziste o kącie nachylenia 45° ,
 - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji ,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) podział istniejących działek według zasady określonej na rysunku planu,
 - b) włączenie części działek geodezyjnych o nr ewid.: 58/5, 58/6, 58/7, 59/4, 59/5, odpowiednio do przyległych nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Poprzecznej nr 7b - 11a.

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

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

- b) dla budynków lokalizowanych od strony Brdy obowiązuje wysokość budynków do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie, nie przekraczająca wysokością kalenicy 10 m nad poziomem terenu, dachy strome o nachyleniu połąci 30-45°, pokrycie dachów materiałami w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - c) wolnostojące budynki garażowo-gospodarcze jedno kondygnacyjne,
 - d) dopuszcza się usytuowanie garaży przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki w granicach ustalenia,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki w granicach ustalenia;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - podział zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –zielen ochronna i krajobrazowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające –rekreacja i wypoczynek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren stanowi integralną część działek budowlanych objętych ustaleniem 60 MN,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów przydomowych, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej; należy zachować charakter nasadzeń nawiązujący do półnaturalnego krajobrazu rzeki,
 - c) obowiązuje wymóg zachowania wartościowego drzewostanu,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - e) dopuszczalna lokalizacja obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych, oraz urządzeń rekreacji wypoczynku (np. boiska, place zabaw),
 - f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, stosować ogrodzenia o neutralnej wtopionej w krajobraz formie, bez cokółu,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
 - h) dopuszczalna zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ustalenia na styku z terenem 44aZP/ZZ, na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego lub na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 44 ZP i 44aZP/ZZ;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni ustalenia;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne § 17;

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

- 1) przeznaczenie –urządzenia infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków bytowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń kanalizacji ściekowej z możliwością ich przebudowy, modernizacji i konserwacji;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych –teren znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;

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

- 1) przeznaczenie terenu
 - a) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe ,
 - b) przeznaczenie zamienne – dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w formie zabudowy jednorodzinnej dwukondygnacyjnej i/lub małych domów mieszkalnych o zróżnicowanej wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, z dachami płaskimi, na podstawie kompleksowego planu zagospodarowania terenu. W projekcie zagospodarowania należy uwzględnić ustalenia ogólne niniejszego planu oraz uwzględnić poszerzenie bulwarów nad Brdą do min. szerokości 20 m, od brzegu rzeki, zapewnić kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie strefy nadbrzeżnej z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy. Posadowienie budynków na podstawie obowiązkowych badań geotechnicznych gruntu, w przypadku wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej obowiązują warunki zabudowy jak dla terenu 65MW;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią użytkową i /lub rekreacyjno-wypoczynkową,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego obiektu kubaturowego o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej-gospodarczej na jednej działce rekreacji indywidualnej,
 - c) dopuszczalna lokalizacja jednego obiektu o funkcji rekreacyjno-administracyjnej w części użytkowanej wspólnie przez użytkowników działek indywidualnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa na działce rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 25 m², oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
 - b) zabudowa na części użytkowanej wspólnie o powierzchni zabudowy do 120 m² oraz wysokości jednej kondygnacji,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki indywidualnej;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszczalny podział terenu po wprowadzeniu funkcji zamiennej na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wymagany kompleksowy projekt zagospodarowania terenu zapewniający obsługę komunikacją dla wszystkich terenów inwestycyjnych w granicach ustalenia,
 - b) lokalizacja zabudowy z wykorzystaniem istniejącej konfiguracji terenu w tym zabudowa tarasowa, obniżająca się w kierunku Brdy,
 - c) funkcje usługowe i garażowe wbudowane w budynki mieszkalne,
 - d) istniejąca zabudowa do rozbiórk,
 - e) obowiązuje kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach estetycznych od strony rzeki, jak również staranne zagospodarowanie strefy nadbrzeżnej z uwagi na ekspozycję terenu w dolinie Brdy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków od poziomu ul. Jednostronnej i Żeglarskiej nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych, wysokość budynków lokalizowanych poniżej istniejącej skarpy do dwóch kondygnacji,
 - b) dachy płaskie,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach ustalenia w ilości: dla funkcji mieszkaniowej 1,5 stanowiska na mieszkanie, dla funkcji usługowych co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – część terenu znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) istniejące obiekty elektroenergetyczne do utrzymania lub przeniesienia w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w porozumieniu z gestorami sieci,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą techniczną terenu,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic, poprzez komunikację wewnętrzną,
 - e) szerokość ul. Jednostronnej - 12m w liniach rozgraniczających, dopuszczalna zmiana przebiegu linii wynikająca z potrzeby prawidłowego kształtowania wjazdu na teren objęty ustaleniem, z zachowaniem minimalnej szerokości 10m - w liniach rozgraniczających;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z sieci lokalizowanych w drogach publicznych, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,

- c) budynki garażowo-gospodarcze sytuowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy zlokalizowanej przy ulicach Średniej, Racjonalizatorów, Żeglarskiej zabudowa mieszkalna o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie,
 - b) dla zabudowy zlokalizowanej przy ul. Zakątek zabudowa mieszkalna o wysokości II-III kondygnacji, dachy płaskie,
 - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m),
 - g) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, zlokalizowanych przy granicach nieruchomości, wg wskaźnika 1-1,5 stanowiska / 1 mieszkanie, z obowiązkiem likwidacji rozproszonej zabudowy gospodarczo-garażowej;
 - 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –nieuciążliwe usługi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, hurtowni oraz innych mogących powodować stałe bądź czasowe uciążliwości dla otoczenia,
 - b) wymagana modernizacja istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce 146/1 celem podniesienia walorów estetycznych,
 - c) na działkach zlokalizowanych od ul. Zakątek dopuszcza się nową zabudowę w formie wolnostojącej, lub za porozumieniem właścicieli obu działek i ew. uregulowaniu sytuacji własnościowej, w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dobudowanej do budynku istniejącego na działce 146/1, łączna ilość segmentów zabudowy szeregowej 3,
 - d) funkcje mieszkaniowe w formie wbudowanej w obiekty usługowe,
 - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń od ul. Saperów i Zakątek, przed linią frontową budynków;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji, dach płaski,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział działek 146/1 i 146/2 celem wydzielania działek zabudowy szeregowej, zlokalizowanej od ulicy Zakątek.

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) strefa stylistyczna o jednorodnej skali i formie zabudowy, obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, kąta nachylenia połaci dachowych,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) modernizacja budynków na warunkach określonych obowiązującymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z rozbudową wyłącznie w parterze, dobudowywane części powinny formą architektoniczną - gabarytami i materiałami wykończeniowymi elewacji - nawiązywać do istniejącej zabudowy,
 - d) budynki garażowo-gospodarcze lokalizować przy granicach działek lub w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych, nawiązujących materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
 - e) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnych przejść publicznych oznaczonych graficznie na rysunku planu, o szerokości co najmniej 2,0 m łączących tereny komunikacji publicznej KPX i KD-DX, oraz utrzymanie infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca o wysokości I kondygnacji, dachy płaskie,
 - b) zabudowa gospodarczo garażowa wysokości I kondygnacji, dachy płaskie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) w granicach ustalenia 69MN, działki o nr ewidencyjnych 74/2, 74/3, 74/4, 74/9 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 6, 18, 23, 33,
 - b) w granicach ustalenia 70MN, działki o nr ewidencyjnych 74/5, 74/6, 74/7, 74/8 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 7, 17, 24, 32, działki o nr ewidencyjnych 236/2, 236/3, 236/4, 236/5 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 95,27,14, 12,

- c) w granicach ustalenia 71MN działki o nr ewidencyjnych 236/6, 236/7, 236/8, 236/9 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewid. 79, 86, 87, 94;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązuje utrzymanie sieci gazowej, z możliwością jej przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 90. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie Symbolem **72.U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –nieuciążliwe usługi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa,
 - c) przeznaczenie zamienne - teren usług sakralnych, zagospodarowanie jako uzupełnienie terenu 73U, na zasadach określonych w ustaleniu 73U;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego - funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem usługowo-mieszkalnym,
 - b) obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych,
 - c) dla budynku lokalizowanego od ulicy Saperów wymagane jest zachowanie równoległości ściany sąsiadującej z ulicą, do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) elewacje frontowe/uprzywilejowane lokalizować od ul. Saperów i Zakątek,
 - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń od ul. Saperów i Zakątek, przed linią frontową budynków,
 - f) przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej ustalenia od strony południowo-wschodniej może nastąpić w kierunku ul. Zakątek, do granic ustalenia lub o powierzchni działki 5/2, po uregulowaniu sytuacji własnościowej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) w przypadku podziału terenu według zasady określonej w pkt 5a - zabudowa szeregowa do dwóch kondygnacji , nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
 - b) w przypadku zorganizowanej działalności inwestycyjnej określonej w pkt 5b - zabudowa wolnostojąca do dwóch kondygnacji, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu,
 - c) dachy płaskie,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. Usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) podział nieruchomości przy ul. Średniej 64-68 (nr ewid. dz. 2, 4, 5/1) i ul. Saperów (nr ewid. dz. 3, 5/2) na działki budowlane według zasady określonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się połączenie istniejących działek geodezyjnych dla realizacji jednej inwestycji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

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

- 1) przeznaczenie –usługi sakralne (kult religijny);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz realizację zabudowy uzupełniającej zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
 - b) obowiązuje utrzymanie jednorodnego architektonicznie charakteru zabudowy lokalizowanej w granicach terenu,
 - c) dopuszcza się powiększenie nieruchomości o przyległe tereny 72U, i 75MN na zasadach określonych w pkt 5,

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość kościoła – obowiązuje ograniczenie zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13 , dla pozostałych obiektów obowiązuje wysokość do dwóch kondygnacji,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - d) w granicach terenu obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych odpowiednio do potrzeb;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się powiększenie nieruchomości o przyległy teren 72 U lub o część, którą stanowi działka 5/2,
 - b) dopuszcza się powiększenie nieruchomości o część terenu objętą ustaleniem 75 MN, którą stanowią części działek 15/1 i 18/1,18/2 możliwe przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej do 23 m w kierunku południowo-zachodnim.

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

- 1) przeznaczenie terenu
 - a) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego - funkcje garażowo-gospodarcze zespolone z budynkiem usługowo-mieszkalnym,
 - b) istniejąca zabudowa zlokalizowana poza nieprzekraczalną linią zabudowy do likwidacji, po realizacji ustaleń planu,
 - c) dopuszczalna lokalizacja zabudowy bliźniaczej lub po regulacji własnościowej działek, zabudowy wolnostojącej,
 - d) obowiązuje utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy w granicach ustalenia, ze szczególnym uwzględnieniem proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych,
 - e) elewacje frontowe/uprzywilejowane lokalizować od ul Saperów i Starogardzkiej,
 - f) zakaz lokalizacji ogrodzeń od ul. Saperów i Starogardzkiej, przed linią frontową budynków;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji naziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - d) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 1 m. p. /30 m² pow. użytk. usług;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział terenu na trzy działki budowlane według zasady określonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się połączenie działek dla realizacji jednej inwestycji w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

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

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

- b) dla budynków historycznych, zlokalizowanych przy ul. Średniej ustala się zachowanie formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych, zakaz nadbudowy, dopuszczalna rozbudowa budynków od strony ogrodowej do wysokości nie przekraczającej istniejącej; dopuszcza się wymianę budynków na wyżej wymienionych warunkach oraz pod nadzorem służb konserwatorskich, z wymogiem zachowania istniejącej linii zabudowy od strony ul. Średniej i Niecałej,
 - c) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m),
 - d) przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej z ustaleniem 73U może nastąpić na odcinku do 23 m w kierunku południowo-zachodnim, po uregulowaniu sytuacji własnościowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje nieprzekraczalna zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Saperów oraz Średniej 36-38 wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
 - b) zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Średniej 40-68 o wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, dachy spadziste od ul. Średniej o kącie nachylenia 45°, od strony ogrodowej o kącie nachylenia 30-45°;
 - c) zabudowa gospodarczo-garażowa 1 kondygnacyjna,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.

§ 94. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **76.MN**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) dla budynków historycznych ustala się zachowanie formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem linii i proporcji zabudowy, proporcji otworów okiennych i drzwiowych do elewacji, rodzaju pokryć i kąta nachylenia połaci dachowych, zakaz nadbudowy dla budynków zlokalizowanych przy ul. Średniej 47- 59, dopuszczalna rozbudowa budynków od strony ogrodowej do wysokości nie przekraczającej istniejącej; dopuszcza się wymianę budynków na wyżej wymienionych warunkach oraz pod nadzorem służb konserwatorskich, z wymogiem zachowania istniejącej linii zabudowy od strony ul. Średniej i Niecałej,
 - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce 128/1 przy ul. Średniej 51 poza obowiązującymi liniami zabudowy, z wymogiem dostosowania formą do charakteru historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - e) na działkach przy ul. Niecałej 44 i 46 dopuszcza się j lub rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu linii zabudowy jako nieprzekraczalnej,
 - f) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje nieprzekraczalna zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkalna o wysokości II - III kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie, z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Średniej 47- 59 dla których obowiązuje wysokość zabudowy mieszkalnej II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, oraz dachy spadziste od ul.Średniej o kącie nachylenia 45°, od strony ogrodowej o kącie nachylenia 30-45° ,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - e) wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,5 miejsca na mieszkanie,
- 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości przy ul Średniej 59 zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się podział działki przy ul. Średniej 47 celem wydzielenia dojazdu do działki przy ul. Średniej 47a.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie–infrastruktura wodociągowa, miejskie ujęcie wody - studnia awaryjna ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m),
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej , obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji ,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - w granicach ustalenia 81 MN dopuszcza się włączenie części działki o nr ewidencyjnym 9, zlokalizowanej w narożniku ulic Żeglarskiej i Zakątek, do działki o nr ewidencyjnym 10, zlokalizowanej przy ul. Żeglarskiej nr 52;

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

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

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni ustalenia;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niekubaturowej, niezbędnej dla obsługi terenów sąsiednich, z wymogiem zabezpieczenia stateczności zboczy i nie naruszania harmonii krajobrazu.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
 - c) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m);

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowa mieszkalna o wysokości II kondygnacji nadziemnych, nie przekraczająca 8 m nad poziomem terenu, dachy płaskie,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dopuszcza się podział działki o nr ew. 38 przy ul. Zamkniętej 1, według zasad określonych na rysunku planu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
 - b) ca każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
 - d) budynki garażowe wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową;

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - b) budynki garażowo-gospodarcze wbudowane w funkcje mieszkalne lub sytuowane samodzielnie przy granicach działek, o ile na działce sąsiedniej istnieje już zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, dopuszcza się usytuowanie zespolonych garaży, o standardowej kubaturze – do trzech stanowisk na każdej działce (3 x 3,5 m x 6,0m),
 - c) historyczna, parterowa zabudowa mieszkaniowa przy ul.Niecałej przewidziana do utrzymania bez zmian; remonty kapitalne lub wymiana budynków frontowych bez zmian w zakresie formy architektonicznej, obowiązuje utrzymanie specyficznego zwieńczenia szczytu, zakaz nadbudowy parterowych budynków o dodatkowe kondygnacje lub wysokie dachy, ew. rozbudowa możliwa po akceptacji Konserwatora Zabytków w kierunku części ogrodowej działki,
 - d) na działkach 173, 176 dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych lub wymiennie lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej dobudowanej do istniejących na działkach sąsiednich budynków, z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy, oraz wymogiem scharmonizowania formy architektonicznej budynków bliźniaczych, wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
 - e) zalecana podwyższona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych budynków usytuowanych przy ul. Ludwikowo,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w granicach strefy stylistycznej obejmującej historyczną zabudowę mieszkaniową o jednorodnej skali i formie architektonicznej podlegającej ochronie w zakresie układu przestrzennego - obowiązują § 8 ust. 1, 2, 3;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy zlokalizowanej przy ulicach Ludwikowej, Półwiejskiej, Kolejarskiej, Niecałej 1a zabudowa mieszkalna o wysokości II do III kondygnacji nadziemnych, dachy płaskie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Niecałej 1a-11, obowiązuje zachowanie parametrów w zakresie wysokości i nachylenia połaci dachowych właściwych dla istniejącej na terenie zabudowy zabytkowej,
 - c) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji ,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe –usługi oświaty,
 - b) przeznaczenie zamienne - usługi typu opieka społeczna, zdrowie, kultura,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) modernizacja istniejącego budynku przedszkola, w tym rozbudowa i nadbudowa oraz przebudowa, zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

- b) lokalizacja terenowych urzędzeń dydaktyczno-wypoczynkowych wg. potrzeb własnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do II kondygnacji nadziemnych, dach płaski,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - d) na terenie zapewnić miejsca parkingowe w ilości wg. potrzeb,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się adaptację istniejących sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
 - d) dopuszcza się modernizację i wymianę historycznej zabudowy pod nadzorem służb konserwatorskich z wymogiem zachowania spójności architektonicznej w ramach zwartej zabudowy pierzejowej,
 - e) na działce przy ul. Niecałej 12, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej przy północno, zachodniej granicy działki, sytuowanej z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, z nawiązaniem formą i gabarytami budynku do historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie,
 - f) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni do trzech stanowisk postojowych - $3 \times (4 \times 6 \times 3) \text{ m}^3$, lokalizowana przy granicach działek, nawiązująca materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów oraz likwidacja nadprogramowej zabudowy garażowo-gospodarczej,

- g) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji wielorodzinnej realizowana w formie zespolonych budynków murowanych zlokalizowanych przy granicach nieruchomości, w ilości wg. potrzeb z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 5, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów,
 - h) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w wewnętrznej części kwartału, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, z wymogiem zagospodarowania terenu poza liniami zabudowy zielenią ogrodową, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy spełniającej wymagania planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową,
 - b) z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Ludwikowo należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkalna od II do III kondygnacji nadziemnych,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
 - c) dachy płaskie,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - f) wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca na mieszkanie, (w tym zabudowa garażowa) z obowiązkiem likwidacji rozproszonej zabudowy gospodarczo-garażowej;
 - 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się podział działki 96, zlokalizowanej przy ul. Średniej 19 i Niecałej 12, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się adaptację istniejących sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu z możliwością modernizacji, konserwacji i przebudowy zgodne z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych ze wskazaniem przekształcenia na cele usługowe,
 - c) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicach działek, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Ludwikowo należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa do III kondygnacji, dach płaski,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa o wysokości I kondygnacji,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - e) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m. p. /100 m² pow. użytk. usług;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granicach terenu ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych o ilości mieszkań w budynku 3-6,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych w tym wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) funkcje gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne lub garażowe,
 - d) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni do trzech stanowisk postojowych - $3 \times (4 \times 6 \times 3) \text{ m}^3$, lokalizowana przy granicach działek, nawiązująca materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów oraz likwidacja nadprogramowej zabudowy garażowo-gospodarczej,
 - e) zabudowa garażowo-gospodarcza dla funkcji wielorodzinnej realizowana w formie zespolonych budynków, murowanych zlokalizowanych przy granicach nieruchomości, w ilości wg. potrzeb z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 5, w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy obowiązuje podniesienie walorów architektonicznych obiektów,
 - f) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w głębi działki obowiązuje zakaz lokalizacji garaży jako samodzielnych obiektów, w strefie 20m mierzonych od linii rozgraniczającej z ul. Saperów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy chroniąca wnętrza ogrodowe przed zabudową,
 - b) z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Ludwikowo należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkalna od II do III kondygnacji nadziemnych,
 - b) zabudowa gospodarczo-garażowa I kondygnacyjna,
 - c) dachy płaskie,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - f) wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca na mieszkanie, (w tym zabudowa garażowa);
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości przy ul. Średniej 20, na dwie działki budowlane, frontową o szerokości 19m i głębokości min 22m oraz działkę zlokalizowaną w głębi terenu obejmującą dojazd od ulicy Średniej, o szerokości 4,5m.

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

- 1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie co najwyżej dwóch obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych ze wskazaniem przekształcenia na cele usługowe,
 - c) dla obsługi funkcji mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych przy granicach działek o standardowej kubaturze $(4 \times 6 \times 3) \text{ m}^3$ na 1 stanowisko postojowe, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - z uwagi na uciążliwość trasy komunikacyjnej należy stosować przegrody zewnętrzne budynków o podwyższonej izolacyjności akustycznej, jak również zaleca się przekształcenie funkcji mieszkaniowych na usługowe;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne § 8;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa usługowa, usługowo-mieszkalna, mieszkalna do III kondygnacji nadziemnych,
 - b) zabudowa garażowo-gospodarcza wolnostojąca I kondygnacyjna,
 - c) dachy płaskie,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - f) dla funkcji usługowych obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 3 m. p. /100 m² pow. użyt. usług ,
 - g) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik miejsc postojowych 1,5 miejsca na mieszkanie;
- 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - dopuszcza się łączenie działek dla realizacji jednej inwestycji.

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

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

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

- 1) przeznaczenie– urządzenia elektroenergetyczne, trafostacja,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się adaptację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością modernizacji, przebudowy i konserwacji na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

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

- c) modernizacja budynków na warunkach określonych obowiązującymi odrębnymi przepisami szczególnymi, z rozbudową wyłącznie w parterze, dobudowywane części powinny formą architektoniczną - gabarytami i materiałami wykończeniowymi elewacji - nawiązywać do istniejącej zabudowy,
 - d) budynki garażowo-gospodarcze lokalizować przy granicach działek lub w formie dobudowanej do budynków mieszkalnych, nawiązujących materiałami wykończeniowymi elewacji do istniejących budynków mieszkalnych, o ile na działce sąsiedniej istnieje już trwała zabudowa zlokalizowana przy granicy, należy zachować zasadę dobudowy do budynków istniejących,
 - e) obowiązuje utrzymanie ogólnodostępnych przejść publicznych oznaczonych graficznie na rysunku planu o szerokości co najmniej 2,0 m łączącego tereny komunikacji publicznej KPX i KD-DX, oraz utrzymanie infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca o wysokości I kondygnacji, dachy płaskie,
 - b) zabudowa gospodarczo garażowa wysokości I kondygnacji, dachy płaskie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) w granicach ustalenia 99MN działki o nr ewidencyjnych 226/2, 226/3, 226/4 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewidencyjnych 124, 125, 130. Dopuszcza się podział działki 226/2 na dwie części, celem umożliwienia powiększenia działki o nr ewidencyjnym 131,
 - b) w granicach ustalenia 100MN działki o nr ewidencyjnych 226/5, 226/6, 226/7 są przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią przydomową bez prawa zabudowy i stanowią integralne części przyległych działek budowlanych o nr ewidencyjnych 162, 161, 152 . Dopuszcza się podział działki 226/5 na dwie części, celem umożliwienia powiększenia działki o nr ewidencyjnym 172;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązuje utrzymanie istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy, modernizacji i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 116. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w planie Symbolem **102.ZP**:

- 1) przeznaczenie –zielen publiczna - zieleń osiedlowa z terenowymi urządzeniami rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren zagospodarować zielenią oraz urządzeniami rekreacji w tym plac zabaw dla dzieci,
 - b) teren ogrodzić od ul. Zawiszy Czarnego, z pozostawieniem furtki dla pieszych, oraz bramy umożliwiającej wjazd awaryjny jednostkom straży pożarnej,
 - c) wprowadzić zieleń izolacyjną od ul. Zawiszy Czarnego,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości - zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z obsługą terenu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - b) ustala się adaptację istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy, modernizacji, i konserwacji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zakaz zagospodarowania tymczasowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie –droga publiczna – fragment ulicy klasy zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) fragment ulicy jednojezdniowej –z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową,
 - b) zalecany typ skrzyżowania z drogą publiczną 2KD-L (ul. Saperów) – skrzyżowanie skanalizowane,
 - c) zalecany typ skrzyżowania z drogą publiczną 3KD-D (ul. Okrężna) – skrzyżowanie zwykłe;
- 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków z zakazem ich rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i przebudowy.

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

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

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

z ciągiem pieszo-rowerowym;

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

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

- 1) przeznaczenie –droga publiczna – ulica klasy lokalnej – most oraz teren wód śródlądowych ,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu drogi publicznej:
 - a) ulica jednojezdniowa – z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się budowę ulicy jednoprzestrzennej bez wyodrębnionej jezdni i chodników, z elementami uspokojenia ruchu,
 - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L,D – zwykle,
 - c) dla terenu wód śródlądowych WS obowiązują ustalenia jak dla 106 WS ;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren jest objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;

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

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

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

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo – jezdny,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 5.KD-DX, 61.KD-DX, 63.KD-DX, są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednoprzestrzenna bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L,D – zwykle;

- 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren 63.KD-DX znajduje się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie –droga wewnętrzna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednoprzestrzenna bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - b) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykle,
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej z możliwością innego ukształtowania jej przebiegu niż wyznaczono na rysunku planu,
 - b) obowiązuje realizacja i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez zarządcę terenu na warunkach gestorów sieci , zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 7a.K-DW, 55.KD-W, 57.KD-W, 60.KD-W, 64.KD-W, są objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia ogólne § 12 ;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren 60.KD-W, 64.KD-W, znajdują się w obszarze o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi obowiązują ustalenia ogólne §17;

Rozdział 16

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta