

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zadania inwestycyjnego:

**Osiedlowe Centrum Sportu i Rekreacji na os. Smukała – Oplawiec - Janowo
(Program BBO)**

Lokalizacja: dz. nr 1/1, obr. 292

ul. Oplawiec 157, Bydgoszcz

Inwestor: Miasto Bydgoszcz, ul. Jezuicka 1

Nazwy i kody CPV:

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę
45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45112720-8 - Roboty w zakresie kształtowania terenów sportowych i rekreacyjnych
45212140-9 - Obiekty rekreacyjne

Program funkcjonalno-użytkowy zawiera:

I. Opis przedmiotu zamówienia.

1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia
2. Charakterystyczne parametry określające wielkość zamówienia/zakres robót budowlanych
3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
5. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

II. Część informacyjna

III. Załączniki

1. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów
2. Wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oplawiec-Meysnera w Bydgoszczy - uchwała XII/110/11 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 maja 2011 r.
3. Wzór znaku i treść informacji o wykonaniu zadania w ramach Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego

Program opracował: Kamila Sobiś

Data opracowania: maj 2022 r.

I. Opis przedmiotu zamówienia.

1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest:

- 1) opracowanie dokumentacji projektowej wykonania na pow. ok. 15m x 25m boiska do siatkówki plażowej o nawierzchni z piasku wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. ogrodzenie terenu, piłkochwyty, słupki z siatką, 2 zestawy siedzisk sportowych dla zawodników.
 - a) projekt budowlany (projekt zagospodarowania działki, projekt architektoniczno – budowlany) wraz z kompletem opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, wymaganych do złożenia wniosku – (bez sprzeciwu) zgłoszenia wykonywania robót budowlanych lub uzyskanie decyzji PnB (*wersja papierowa: 4 egz. na nośniku elektronicznym/płyta CD-R: 1 egz. z tym, że do odczytu – z rozszerzeniem PDF; do edycji – pliki rysunków w formacie dxf*)
 - b) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (STWOiR) (*wersja papierowa: 2 egz., na nośniku elektronicznym/płyta CD-R: 1 egz.*),
 - c) innych opracowań, których konieczność wykonania ujawni się w fazie projektowania, niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji projektowej i uzyskania niezbędnych zezwoleń na prowadzenie robót budowlanych oraz do prawidłowego w oparciu o ww. dokumentację wykonania robót budowlanych, np. projekty dotyczące usunięcia ewentualnych kolizji uzbrojenia podziemnego, projekty technologiczne wykonania robót, w tym ziemnych, itp. (*wersja papierowa: 4 egz., na nośniku elektronicznym/płyta CD-R: 1 egz.*),
- 2) sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją robót budowlanych wynikających z opracowanej przez wykonawcę dokumentacji projektowej (minimum 5 pobytów, wymagany czas reakcji nadzoru autorskiego 48 godzin),
- 3) wykonanie na podstawie ww. dokumentów boiska do siatkówki plażowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 4) wykonanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej /kompletu dokumentów niezbędnych do uzyskania zgody na użytkowanie przedmiotu zamówienia/, w tym geodezyjnej dokumentacji powykonawczej oraz dokumentów stanowiących dowód należytego wykonania przedmiotu umowy (*atesty, aprobaty techniczne, protokoły badań, prób i sprawdzeń, karty gwarancyjne, świadectwa jakości, instrukcje użytkowania i konserwacji, itp.*) – 2 kpl.

Zamawiający prześle wybranemu Wykonawcy mapę do celów projektowych wykonaną przez Miejską Pracownię Geodezyjną – niezwłocznie po opracowaniu.

2. Charakterystyczne parametry określające wielkość zamówienia/zakres robót budowlanych

Inwestycja polega na budowie boiska do piłki plażowej o nawierzchni z piasku na części dz. nr 1/1 obr. 292 znajdującej się w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 34 im. Bohaterów Pułku Lotnictwa Szturmowego w Bydgoszczy.

Wymiary boiska ze strefą wolną 15m x 25m, powierzchnia ~ 375,00m².

Boisko do gry jest prostokątem o wymiarach 16 x 8m, otoczonym wolną strefą.

Warstwa sypkiego nieubitego piasku płukanego musi mieć co najmniej 30-40 cm głębokości.

Wyposażenie boiska: profesjonalny zestaw meczowy do siatkówki plażowej złożony z 2 szt. tulei do słupków, 2 szt. słupków aluminiowych, siatka z antenkami (2 szt.), wieszak na siatkę,

dekle maskujące do tulei, 2 zestawy siedzisk sportowych dla zawodników, linie wyznaczające pole gry do siatkówki plażowej ze śledziami.

Ogrodzenie boiska ze trzech stron ok. 55mb - ogrodzeniem systemowym panelowym do wys. min. 2 m wraz z betonową podmurówką, nad ogrodzeniem na jego słupkach na wspornikach zawiesić piłkochwyty o wysokości 2m z siatki polipropylenowej, również nad częścią istniejącego ogrodzenia placu zabaw od strony południowej.



3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Działka nr 1/1 obr. 292 stanowi własność Miasta Bydgoszcz i znajduje się w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 34 im. Bohaterów Pułku Lotnictwa Szturmowego w Bydgoszczy. Dyrekcja SP nr 32 wyznaczyła teren predysponowany pod budowę boiska jak powyżej.

Teren planowanej inwestycji jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym, sąsiaduje z pokrewnymi terenami, w tym od wschodu z istniejącym placem zabaw wchodzącym w skład Orlika 2012, od zachodu z terenem zielonym, od północy z terenami mieszkaniowymi.

Teren porośnięty jest trawą i charakteryzuje go nierówne ukształtowanie. Wznosi się w kierunku północno-zachodnim. Wokół niego rosną drzewa z przewagą sosen. W założeniu nie zachodzi konieczność wycinki drzew. Zgodnie z mapą zasadniczą, po terenie wyznaczonym pod planowaną inwestycję nie przebiegają żadne podziemne ani naziemne instalacje techniczne.

Boisko będzie graniczyło od południa z terenami sportowymi ogrodzonymi, z placem zabaw ogrodzonym do wysokości 2m oraz boiskiem do piłki ogrodzonym do wysokości 4m.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Oplawiec-Meysnera w Bydgoszczy – przyjętym uchwałą nr XII/110/11 Rady Miasta Bydgoszcz z dnia 25 maja 2011 r. Działka 1/1 obr. 292 znajduje się na terenie oznaczonym w mpzp symbolem 13.UO - teren usług oświaty.

4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Celem zadania jest stworzenie przestrzeni publicznej zachęcającej młodzież i dorosłych do aktywnego spędzania wolnego czasu i integracji społecznej.

Podstawowym przedmiotem zamówienia jest budowa boiska do piłki plażowej o nawierzchni piaszczystej wraz z wyposażeniem tj. słupki do siatki, siatka, 2 zestawy siedzisk sportowych dla zawodników, linie wyznaczające pole gry do siatkówki plażowej ze śledziami. Ogrodzenie boiska będzie stanowiło od trzech stron nowe systemowe ogrodzenie panelowe powlekane o wys. min. 2,0m wraz z betonową podmurówką, wyposażone dodatkowo w piłkochwyty o wysokości 2,0m (razem z ogrodzeniem co najmniej 4,0m) z siatki polipropylenowej, zawieszanej na słupkach ogrodzenia na wspornikach. Z jednej strony, od placu zabaw dla dzieci ogrodzenie jest istniejące, które należy wyposażyć w piłkochwyty na wspornikach.

5. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1) Przygotowanie terenu budowy

Teren budowy winien zostać oznakowany i zabezpieczony na czas prowadzenia robót. Wykonawca zorganizuje i zabezpieczy zaplecze budowy z dala od drzew. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad ochrony środowiska na terenie budowy i na terenie przyległym do placu budowy.

Należy usunąć wierzchnią warstwę gleby i zwałować na działce. Wypoziomować teren nawiązując się do rzędnej terenu sąsiadującego boiska.

2) Zagospodarowanie terenu

W ramach umowy należy zaprojektować boisko wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zachować istniejące zagospodarowanie terenu. W przypadku naruszenia istniejącego przyległego terenu Wykonawca zobowiązany jest do jego odtworzenia, w stanie nie gorszym niż istniejący.

Ostateczna konfiguracja zostanie zaproponowana przez projektanta i wskazana w projekcie budowlanym. Należy zaproponować oraz po akceptacji, wykonać regulamin z informacją o realizacji projektu z programu BBO, zgodnie z załącznikiem nr 3 do PFU.

Obowiązuje zakaz umieszczania elementów reklamowych i danych teleadresowych Wykonawcy na budowlach i obiektach małej architektury przy inwestycjach realizowanych przez Urząd Miasta Bydgoszczy.

3) Architektura i konstrukcja

Pole gry

Pole gry składa się z boiska do gry i wolnej strefy.

Boisko do gry jest prostokątem o wymiarach 16 x 8 m, otoczonym wolną strefą o wymiarach 25m x 15m. Warstwa sypanego nieubitego piasku płukanego w strefie boiska i stref wolnych musi mieć co najmniej 30-40 cm głębokości. Piasek należy oddzielić od gruntu rodzimego trwale zamocowaną przepuszczalną geowłókniną o minimalnej gęstości 100g/m².

Pole gry wraz ze strefami wolnymi musi być umieszczone na możliwie jak najbardziej równym, płaskim oraz jednolitym terenie piaszczystym.

Niecka 15m x 25m wypełniona przesianym i płukanym piaskiem o frakcji od 0,1 mm do 0,25 mm.

Wyposażenie

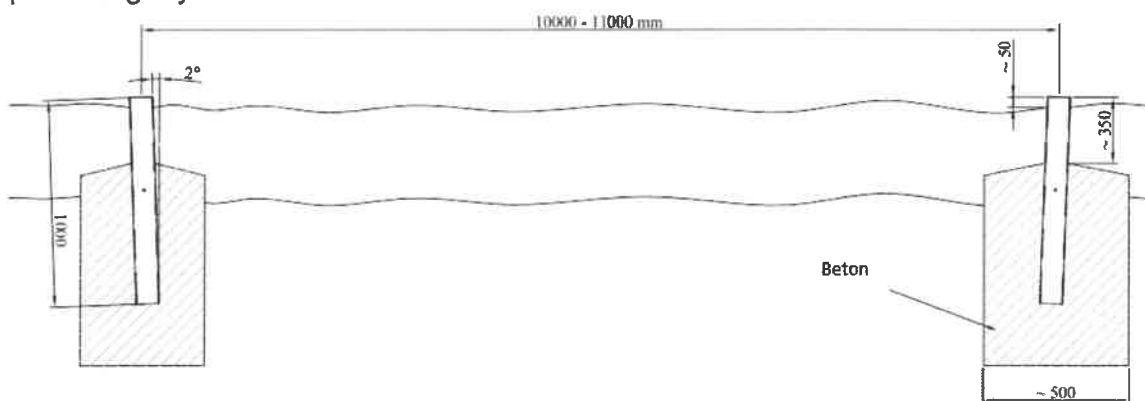
Siatka do siatkówki plażowej turniejowa czarna o długości 8,5 m i szerokości 1 m (+/- 3 cm) o grubości splotu 3 mm PP po naciągnięciu jest zawieszona nad osią centralną boiska. Siatka posiada kwadratowe oczka o boku 10 cm. Na całej długości zarówno górna jak i dolna krawędź siatki obszyte są z dwóch stron taśmą o szerokości 7-10 cm.

Taśmy powinny być wykonane z nieprzemakalnego materiału. Boki siatki winny być usztywnione.

Dwie antenki wykonane z włókna szklanego lub materiału o podobnych właściwościach o długości 1,8 m i średnicy 10 mm, po jednej z każdej strony przymocowane są do zewnętrznych krawędzi taśm bocznych, po przeciwnych stronach siatki.

Słupki, na których zawieszona jest siatka, powinny być profesjonalne, wielofunkcyjne, wykonane z aluminium, zaokrąglone o średnicy 100/120 mm, mocowane w tulejach i gładkie, o wysokości 2,55m. Słupki winny być wyposażone w mechanizm naciągowy śrubowy, przesuwany z zastosowaniem mimośrodów, wewnątrz słupka. Oba słupki powinny mieć pięć punktów mocowania siatki do naciągu zapewniając płynną regulację wysokości siatki. Słupki powinny być przytwierdzone do podłoża w jednakowej odległości 0,7-1 m mierzonej od linii bocznej boiska do osłony słupka.

Fundamenty pod słupki do gry – wykonane z betonu B25 lub mocniejszego, według poniższego rysunku:



Siedziska sportowe dla zawodników – 2 zestawy siedzisk PCV po 4 siedziska w zestawie. Konstrukcja metalowa (stalowa lub aluminiowa) zamocowane na trwale w gruncie za pomocą fundamentowania.

Konstrukcja nawierzchni boiska i strefy wolnej:

- grunt rodzimy zagęszczony,
- geowłóknina filtracyjna,
- sypki piasek płukany (bez jakichkolwiek kamieni i niebezpiecznych zanieczyszczeń) co najmniej na głębokości 30-40cm o frakcji od 0,1 mm do 0,25 mm,
- kruszywo musi być dobrze przepuszczalne $K > 10 \text{ m/dobę}$, o jednolitej słonkowej barwie, bez zanieczyszczeń, charakteryzujące się cechami nadmorskiego piasku plażowego,
- szczegółowe wytyczne odnośnie struktury piachu:

RODZAJ PIACHU / WARSTWA	ŚREDNICA CZĄSTECZKI	% POZOSTAJĄCY NA SITACH PRZESIEWOWYCH
DROBNY ŻWIR / BARDZO GRUBY PIACH	1.00 – 2.00 MM	0% – 6%
GRUBY PIACH	0.5 – 1.00 MM	MIN. 80%
ŚREDNI PIACH	0.25 – 0.5 MM	MAX. 92%
PIACH SYPKI	0.15 – 0.25 MM	7% – 18%
PIACH OCZYSZCZONY, BARDZO SYPKI	0.05 – 0.15 MM	NIE WIĘCEJ NIŻ 2.0%
GLINA, MUŁ	PONIŻEJ 0.05 MM	NIE WIĘCEJ NIŻ 0.15%

Ogrodzenie

Ogrodzenie terenu boiska na słupkach stalowych mocowanych na fundamentach betonowych lub łącznikach betonowych wraz z płytą betonową - podmurówką. Wypełnienie z paneli powlekanych o fi minimum 4 mm. Wysokość ogrodzenia min. 2,0 m. Rozstaw słupków co 2,5 m.

Szerokość furtki 1,5 m, wysokość furtki 2,0 m.

Furtka wypełniona panelem kratowym lub spawana z kształowników stalowych zamkniętych. Do furtki zastosować zawiasy regulowane, zabezpieczone przed możliwością demontażu. Okucia furtek: klamka dwustronna oraz zamek patentowy.

Piłkochwyty o wysokości 2,0m (razem z ogrodzeniem co najmniej 4,0m) z siatki polipropylenowej, zawieszanej na słupkach ogrodzenia na wspornikach. Z jednej strony, od placu zabaw dla dzieci ogrodzenie jest istniejące, które należy wyposażyć w piłkochwyty na wspornikach.

Uwaga

Ostateczne parametry zostaną określone przez projektanta na etapie projektu budowlanego dostosowując parametry obiektu do możliwości lokalizacyjnych, warunków geotechnicznych. Dopuszcza się rozwiązania równoważne od wskazanych powyżej +/- 10% poza wymiarami pola gry.

4) Zieleń

Po zakończeniu robót w otoczeniu boiska należy uporządkować teren oraz przywrócić nawierzchnię trawiastą.

II. Część informacyjna

1. Inwestycja realizowana jest w ramach programu Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego na podstawie Planu Inwestycyjnego na rok 2022, dział 801 Oświata i wychowanie, rozdział 80101 pn. Osiedlowe centrum sportu i rekreacji na os. Smukała-Oplawiec-Janowo (Program BBO)
2. Realizacja inwestycji na działce nr ewid. 1/1 obr, 292 – stanowiącej własność Gminy Miasto Bydgoszcz. Zamawiający posiada prawo do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane.
3. Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oplawiec-Meysnera w Bydgoszczy - uchwała XII/110/11 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 maja 2011 r.
4. Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia założeń projektu z Wnioskodawcą zadania, Użytkownikiem (Dyrekcja SP nr 34, Radą Osiedla Smukała-Oplawiec-Janowo oraz Zamawiającym).
5. Obowiązuje zakaz umieszczania elementów reklamowych i danych teleadresowych. Wykonawcy na urządzeniach i obiektach małej architektury przy inwestycjach realizowanych przez Urząd Miasta Bydgoszczy.
6. Dokumentację należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi przedmiotową problematykę, a w szczególności z przepisami wynikającymi z następujących aktów prawnych:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*Dz.U.2021 r., poz. 2351 j.t.*),
 - ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (*Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.*),
 - rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (*Dz.U.2020 r., poz. 1609 ze zm.*),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (*Dz.U.2021 r., poz. 2454 j.t.*),
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (*Dz.U. z 2021 r., poz. 1213 ze zm.*),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (*Dz.U. z 2003 r., Nr 120 poz.1126*),
 - rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (*Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz.1650 t.j.*),
 - rozporządzenia Ministra infrastruktury w dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (*Dz.U. z 2003 r., Nr 47 poz. 401*),
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (*Dz.U.2021 r., poz. 1098 j.t. ze zm.*);
 - innymi przepisami i normami budowlanymi związanymi z planowaną inwestycją,
 - uchwałą XII/110/11 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Opławiec-Meysnera w Bydgoszczy.
7. Wszystkie prace/roboty muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz pod nadzorem osób uprawnionych. Wszystkie zastosowane materiały muszą posiadać wymagane atesty, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności itp., oraz muszą być zastosowane zgodnie z ich kartami technicznymi podanymi przez producentów.

III. Załączniki:

1. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów
2. Wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Opławiec-Meysnera w Bydgoszczy - XII/110/11 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 maja 2011 r.
3. Wzór znaku i treść informacji o wykonaniu zadania w ramach Bydgoskiego Budżetu Obywatelskiego

**UCHWAŁA NR XII/110/11
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 25 maja 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oplawiec-Meysnera 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 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159) w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Oplawiec w rejonie ulicy Meysnera w Bydgoszczy nadając mu nazwę „Oplawiec-Meysnera”. Plan obejmuje część obszaru osiedla Oplawiec ograniczonego od wschodu rzeką Brdą, od zachodu ścianą lasu włącznie z terenem „Sanatorium”, od północy - północną granicą terenu szkoły, od południa - południową granicą ogrodów działkowych „Oplawiec”, o powierzchni ok. 55 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową stanowiącą treść uchwały podzieloną na rozdziały:
 - a) rozdział 1 – Przepisy ogólne,
 - b) rozdział 2 – Oznaczenia graficzne planu,
 - c) rozdział 3 – Ogólne ustalenia planu,
 - d) rozdział 4 – Szczegółowe ustalenia planu,
 - e) rozdział 5 – Przepisy końcowe.
- 2) część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały:
 - a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1,
 - b) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, jako załączniki nr 1.1a i 1.1b,
 - c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2,
 - d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jako załącznik nr 3.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

- 1) drzewostanie o charakterze leśnym – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy lub ich skupiska, usytuowane na terenach działek budowlanych i terenach zieleni krajobrazowej i ochronnej; nawiązujące składem gatunkowym do otaczających zbiorowisk leśnych (np. sosna, brzoza, dąb);
- 2) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych w zakresie: proporcji, skali obiektu, rodzaju dachu, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego i elewacji;
- 3) linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania – orientacyjna - należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, która

stanowi granicę działek budowlanych, której przebieg może być zmieniony zgodnie z warunkami określonymi w planie, o ile nie spowoduje to ograniczeń w realizacji określonego przeznaczenia terenów, przez które takie linie przebiegają, np. możliwości zabudowy;

- 4) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, określającą granice terenów oznaczonych symbolami - o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, której przebieg nie podlega zmianom;
- 5) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania -orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, określającą granice terenów oznaczonych symbolami - o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, której przebieg może ulec zmianie zgodnie z ustaleniami planu, o ile nie spowoduje to ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu przy której obowiązkowo należy usytuować min. 70% zewnętrznej ściany frontowej nowego budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali ozdobnych);
- 8) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów większej niż 40% powierzchni przęśla ogrodzenia mierzone w przekroju pionowym podłużnym;
- 9) ogrodzeniach pełnych – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów mniejszej niż 40% powierzchni przęśla ogrodzenia mierzone w przekroju pionowym podłużnym;
- 10) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust.1;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z rozporządzeń, uchwał prawa miejscowego i prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym) -należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nimi sprzeczne; realizacja przeznaczenia uzupełniającego możliwa równoległe z przeznaczeniem podstawowym (lub zamiennym) bądź po jego zrealizowaniu;
- 14) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 15) skablowanie linii elektroenergetycznej - ułożenie elektroenergetycznej linii kablowej w pasie terenu pod jego powierzchnią;
- 16) spadzistym dachu – należy przez to rozumieć dach pochyły – stromy, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 20 stopni do 45 stopni, nie zasłonięty attyką lecz widoczny jako spadzisty z poziomu terenu;
- 17) strefie „B” ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszar, na którym elementy rozplanowania zabudowy, terenu i krajobrazu tworzą wyraźnie wyodrębniający się układ przestrzenny o wysokich walorach zabytkowych;
- 18) strefie „OW” obserwacji archeologicznej - należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary o domniemanej zawartości ważnych reliktywów archeologicznych;
- 19) strefie „W” ochrony archeologicznej - należy przez to rozumieć strefę obejmującą potencjalne i rozpoznane obszary występowania stanowisk archeologicznych;
- 20) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania - opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;

- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą tekst planu;
- 22) wymianie budynku – należy przez to rozumieć, sytuowanie nowego budynku w nieprzekraczalnych liniach zabudowy po rozbiórce uprzednio zlokalizowanego na działce budynku mieszkaniowego, garażowego bądź rekreacji indywidualnej;
- 23) walorach estetycznych i krajobrazowych – należy przez to rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach kompozycji, ładu i piękna, a także wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nimi elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;
- 24) zachowaniu budynków – należy przez to rozumieć utrzymanie i użytkowanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym oraz przebudowy, remonty, rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem zachowania przy rozbudowie i nadbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz pozostałych warunków opisanych w tekście planu;
- 25) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 26) źródle energii odnawialnej – należy przez to rozumieć pozyskiwanie źródła energii cieplnej z energii słonecznej, biomasy stałej oraz energii zmagazynowanej w ziemi z wyłączeniem wykorzystania energii wiatrowej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w przepisach szczególnych i odrębnych, w tym w przepisach Prawa budowlanego lub w przepisach pokrewnych.

Rozdział 2. Oznaczenia graficzne planu

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określona;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjna;
- 4) linia podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania – orientacyjna;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) orientacyjne usytuowanie budynku;
- 8) przebieg głównej kalenicy;
- 9) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki;
- 10) projektowana aleja drzew;
- 11) projektowana zieleń izolacyjna;
- 12) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 13) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 14) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 15) numery porządkowe i symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) projektowany układ jezdni;

- 2) orientacyjna strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 3) granica terenu o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 4) granica terenu o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 5) granica terenu o niskim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 6) granica terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych.

Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu

§ 4. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe lub rysunek planu nie stanowią inaczej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U - teren usług;
- 4) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 5) UZ - teren usług zdrowia;
- 6) UO - teren usług oświaty;
- 7) UT - teren usług turystyki;
- 8) ZL - teren lasu;
- 9) ZU - teren zieleni urządzonej;
- 10) ZD - tereny zieleni działkowej;
- 11) ZK - teren zieleni krajobrazowej;
- 12) ZK/ZZ - teren zieleni krajobrazowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 13) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) KD-Z - teren dróg publicznych - ulica klasy zbiorczej;
- 15) KD-L - teren dróg publicznych - ulica klasy lokalnej;
- 16) KD-D - tereny dróg publicznych - ulica klasy dojazdowej;
- 17) KP - teren placu miejskiego;
- 18) KPX - teren wydzielonego, publicznego ciągu pieszego;
- 19) KPX-R – teren wydzielonego, publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
- 20) KPX-R/ZZ - teren wydzielonego, publicznego ciągu pieszo-rowerowego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 21) KSp - teren parkingu powierzchniowego o charakterze ogólnodostępnym;
- 22) IE - teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 23) IW - teren infrastruktury wodociągowej;
- 24) IK - teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 25) IKd – teren infrastruktury kanalizacji deszczowej;
- 26) IKd/ZZ - teren infrastruktury kanalizacji deszczowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 6. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wydzielonej w planie działce budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) linie zabudowy określone na rysunku planu nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 0,8 m,
 - c) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 1,2 m,
 - d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
- 5) dla budynków sytuowanych w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje stosowanie ściennych, zewnętrznych materiałów wykończeniowych o podobnym rodzaju i kolorystyce oraz o zbliżonej do siebie intensywności; dopuszcza się realizację detali architektonicznych, cokołów itp. w kolorach podobnych do koloru elewacji lub kontrastujących z nimi;
- 6) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów stromych pokrytych dachówką lub materiałami ją imitującymi w kolorach od brązowego poprzez odcienie ceglastoczerwone do kolorów miedzianych, w tonacjach jasnych i ciemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje zakaz przekształceń i adaptacji obiektów gospodarczych na funkcje mieszkaniowe; ustalenie nie obowiązuje w przypadku, gdy rozbudowa i adaptacja budynku gospodarczego umożliwi spełnienie wszystkich wymogów planu dotyczących zabudowy mieszkaniowej, obowiązujących dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 8) w budynku mieszkalnym jednorodzinym całkowita powierzchnia lokalu użytkowego wykorzystywanego dla realizacji funkcji usługowej, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 9) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń wykonanych z betonu, blachy, tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów;
- 10) zasady umieszczania nośników reklamowych (reklamy, szyldy i tablice informacyjne):
 - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.,
 - b) obowiązuje zakaz umieszczania reklam w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z terenu, budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń), reklamy powinny mieć charakter okolicznościowy i informacyjny,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością,
 - d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na terenach (na terenie, budynkach i elementach małej architektury), w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność usługowa,
 - e) dopuszcza się sytuowanie reklam (w terenie, na budynkach i elementach małej architektury) w sposób uporządkowany, tzn. w jednym miejscu wyznaczonym dla wszystkich reklam, z którym każda powinna charakteryzować się tymi samymi wymiarami i być umieszczona na tym samym nośniku, np. tablicy, słupie, itp.;
- 11) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej, podziemnej sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącego uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 12) obowiązuje zakaz realizacji siłowni wiatrowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących utworzenia obszaru chronionego krajobrazu wynikające z położenia całego obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego w szczególności:
- a) utrzymanie jak największych powierzchni biologicznie czynnych w granicach terenów zabudowy,
 - b) sytuowanie budynków poza zasięgiem koron drzew; dopuszcza się wycinkę drzew w granicach działki budowlanej w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podnoszenia poziomu terenu (powierzchni ziemi) poprzez wykonywanie nasypów gruntu lub innych zabiegów zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu (powierzchni ziemi), za wyjątkiem prac związanych z:
 - wykonywaniem i utrzymaniem urządzeń wodnych,
 - budową ziemnych zbiorników i oczek wodnych,
 - zapewnieniem stateczności zboczy,
 - robotami budowlanymi wykonywanymi w granicach terenów transportu i infrastruktury technicznej,
 - wykonywaniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - ochroną przed hałasem,
 - wykonywaniem sztucznych wyniesień poziomu terenu (nasypy, skarpy) o wysokości do 0,8 m ponad naturalny poziom gruntu, związanych z zagospodarowaniem działki budowlanej (terenu),
 - d) zaleca się wprowadzanie elementów oraz prowadzenie czynności i działań ułatwiających migrację zwierząt i roślin, np. poprzez:
 - wprowadzenie i utrzymanie zieleni w pasach drogowych,
 - wygradzanie dróg w miejscach szczególnie nasilonej migracji zwierząt i jej ukierunkowanie w bezpieczne miejsca i strefy,
 - wykonanie przepustów dla małych zwierząt pod powierzchnią drogi,
 - właściwy dobór gatunków roślin do siedliska,
 - kształtowanie lokalnych ostoi o dużej bioróżnorodności,
 - e) obowiązuje zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska, w szczególności poprzez:
 - tworzenie i utrzymanie, w oparciu o tereny lasów (4.ZL, 5.ZL i 6.ZL) oraz zieleni krajobrazowej (21.ZK, 29.ZK i 32.ZK), ciągów przyrodniczo- krajobrazowych wzdłuż brzegu rzeki Brdy,
 - obowiązek ochrony istniejącego, w granicach terenów 21.ZK, 29.ZK i 32.ZK, 33.ZK/ZZ zadrzewienia, poprzez jego zachowanie, pielęgnację oraz wkomponowanie wartościowego zadrzewienia w projektowane zagospodarowanie terenu; ochrona dotyczy w szczególności zadrzewienia śródpolnego, przydrożnego oraz rosnącego wzdłuż cieków wodnych, kanałów i rowów, o ile nie stanowi ono zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie koliduje z budową i funkcjonowaniem zabudowy, ulic, sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się ograniczoną wycinkę drzew uzasadnioną względami pielęgnacyjnymi lub porządkowymi wykonaną w oparciu o przepisy odrębne i projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie drzewostan naturalny oraz formy nasadzeń roślinnych z preferencją gatunków rodzimych dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) obowiązują zakazy i nakazy (zgodnie z decyzją/rozporządzeniem o ustanowieniu strefy) wynikające z położenia obszaru planu (zgodnie z rysunkiem planu) w granicach strefy ochrony:
- a) pośredniej wewnętrznej komunalnego ujęcia wody „Czyżkówko” na rzece Brdzie (wschodnia część obszaru planu),
 - b) pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody „Czyżkówko” na rzece Brdzie (zachodnia część obszaru planu);
- 3) obowiązują ochrona istniejącego drzewostanu oraz zieleni:

- a) obowiązuje zakaz wycinki drzew z terenów oznaczonych symbolami ZK, ZU, ZK/ZZ za wyjątkiem przypadków uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym lub porządkowym wykonanej w oparciu o przepisy odrębne i projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie drzewostan naturalny oraz formy nasadzeń roślinnych z preferencją gatunków rodzimych dostosowanych do warunków siedliskowych,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew na terenie działki budowlanej w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) obowiązuje sytuowanie budynków poza zasięgiem koron drzew;
- 4) w granicach terenów oznaczonych symbolami MW, MN oraz numerami wyróżniającymi teren spośród innych terenów, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także myjni, stacji kontroli pojazdów, obiektów produkcyjnych, inwentarskich oraz urzędowania składów i baz transportowych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, które mogą być realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych i szczególnych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) US i UT, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) UZ, jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - e) UO, jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru „Sanatorium” w granicach określonych na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) obszar „Sanatorium” podlega rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych wraz z zielenią towarzyszącą oraz charakteru i skali nowej zabudowy,
 - b) uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków wymagają: podziały geodezyjne, przebudowy obiektów zabytkowych, korekty układu przestrzennego, zmiany funkcji użytkowych, prace rewaloryzacyjne w obszarze historycznej zieleni,
 - c) obowiązuje zapewnienie nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi i uzgodnienia inwestycji w zakresie robót ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków, co pozwoli na ewentualne potwierdzenie istnienia nekropoli i jej ochronę;
- 2) ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej w granicach określonych na rysunku planu, dla której ustala obowiązuje opiniowanie zamierzonych robót ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków oraz przeprowadzenia, przed ich rozpoczęciem, badań archeologicznych, których zakres zostanie określony zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 3) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej w granicach określonych na rysunku planu, dla której obowiązuje opiniowanie zamierzonych robót ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków oraz przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad tymi robotami, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zawarte w szczegółowych ustaleniach planu.

§ 11. 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;

- 2) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały określone w planie symbolami: 22.ZK/ZZ, 25.KPX-R/ZZ, 31.IKd/ZZ, 33.ZK/ZZ; tereny te stanowią w rozumieniu przepisów odrębnych /Prawo wodne/ obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy (obszary służące przepuszczaniu wód powodziowych), w granicach tych terenów obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, gdzie istnieje możliwość występowania zjawisk geologicznych (osuwiska), o różnym stopniu zagrożenia; obejmują one głównie krawędzie tarasów rzecznych (zbocza) i strefę podzboczową doliny Brdy; na rysunku planu oznaczono orientacyjne granice terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi wyróżniając strefy o wysokim, średnim i niskim stopniu zagrożenia ruchami masowymi:
 - a) w granicach terenów o niskim stopniu zagrożenia ruchami masowymi, do których zalicza się teren 57. MN, 60.KD-D i częściowo 58.ZD, 47.MN, 1.KD-L, 39.KPX-R, wykonanie obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu, wymaga każdorazowej analizy stateczności skarp i wyznaczenia strefy bezpiecznej zabudowy, z zastrzeżeniem sytuacji gdy przepisy odrębne i szczególne stanowią inaczej,
 - b) w granicach terenów o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi, do których zalicza się tereny oznaczone symbolami 59.UT, częściowo 32.ZK i 33.ZK/ZZ oraz częściowo 56. MN, dopuszcza się zabudowę w ograniczonym zakresie, wyłącznie w bezpiecznej odległości od skarpy; w przypadku zabudowy obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy, wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz opracowanie, w zależności od określonej kategorii i warunków gruntowych, dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
 - c) w granicach terenów o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi, do których zalicza się tereny oznaczone symbolami częściowo 32.ZK, 33.ZK/ZZ oraz częściowo 56. MN, obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy o ile z ustaleń szczegółowych i rysunku planu nie wynika inaczej; zakaz nie dotyczy budowy, przebudowy lub remontów infrastruktury technicznej, dla których w przypadku wykonywania robót budowlanych obligatoryjnie obowiązuje opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
 - d) dopuszcza się, na warunkach określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, zastosowanie środków technicznych (np. muru oporowego) zabezpieczających przed ruchami masowymi ziemi, pod warunkiem zamaskowania elementów technicznych stosowną roślinnością,
 - e) w trakcie prac geotechnicznych oraz budowy, po stwierdzeniu innych warunków gruntowych niż określono w planie, sposób lokalizacji obiektu budowlanego i prowadzenia robót budowlanych należy dostosować do faktycznego stanu warunków gruntowych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) istniejące granice działek gruntu nie stanowią granic działek budowlanych chyba, że z treści ustaleń lub rysunku planu wynika inaczej;
- 3) obowiązuje dokonywanie podziałów na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu lub w treści ustaleń planu;
- 4) obowiązuje zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż to wskazano na rysunku planu;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z liniami podziału wewnętrznego, wyznaczają granicę działek budowlanych;
- 6) dopuszcza się zmiany przebiegu linii podziału wewnętrznego - orientacyjnej, w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu, o ile powierzchnia każdej wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 1500 m² (+/- 10%);
- 7) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu przeprowadzenia regulacji granic sąsiednich nieruchomości, o ile nowo wydzielone działki gruntu nie będą stanowiły samodzielnej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1500 m² (+/- 10%);

8) dopuszcza się łączenie nie więcej niż dwóch wyznaczonych na rysunku planu działek budowlanych, w celu utworzenia jednej, większej działki budowlanej z możliwością jej zabudowy i zagospodarowania z zachowaniem przepisów określonych w planie.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują zakazy i nakazy (zgodnie z decyzją/rozporządzeniem o ustanowieniu strefy) wynikające z położenia obszaru planu (zgodnie z rysunkiem planu) w granicach strefy ochrony:
 - a) pośredniej wewnętrznej komunalnego ujęcia wody „Czyżkówko” na rzece Brdzie (wschodnia część obszaru planu),
 - b) pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody „Czyżkówko” na rzece Brdzie (zachodnia część obszaru planu);
- 2) obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących utworzenia obszaru chronionego krajobrazu wynikające z położenia całego obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system transportowy tworzą tereny:
 - a) dróg publicznych, w tym:
 - ulice klasy zbiorczej - KD-Z (fragment ulicy Opławiec),
 - ulice klasy lokalnej - KD-L,
 - ulice klasy dojazdowej - KD-D,
 - b) wydzielone publiczne ciągi:
 - pieszo-rowerowe – KPX-R,
 - piesze – KPX;
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę, utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę ulic na warunkach zarządcy drogi;
- 4) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
- 5) w granicach terenów dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 6) w granicach terenów dróg publicznych i wydzielonych publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych dopuszcza się utrzymanie, remonty i przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą tych terenów, z wymogiem udostępnienia ich służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym obiektów małej architektury, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów i lokalizację nowych, zgodnie z planem, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) dopuszcza się w pasach drogowych wyznaczenie miejsc do parkowania związanych z obsługą osiedla;
- 11) dopuszcza się czasowe użytkowanie terenów dróg publicznych jako zieleni przydomowa;
- 12) zasady umieszczania nośników reklamowych (reklamy, szyldy i tablice informacyjne): w granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację reklam nie kolidujących z prawidłowym korzystaniem z dróg.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) system infrastruktury technicznej tworzą:

a) tereny infrastruktury technicznej:

- urządzenia kanalizacyjne, oznaczone symbolem literowym IK, IKd, IKd/ZZ i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
- urządzenia energetyczne, oznaczone symbolem literowym IE i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
- urządzenia wodociągowe, oznaczone symbolem literowym IW i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, wykonane lub projektowane poza terenami infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 lit. a);

2) istniejący i projektowany, w granicach obszaru objętego planem, system infrastruktury technicznej podlega włączeniu (zasilanie, odbieranie, przesyłanie) do systemu zewnętrznego w obrębie poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które przebiegają lub znajdują się w obszarach sąsiadujących;

3) nowe – budowane sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (przesyłowe, rozdzielcze, przyłącza), niezwiązane jak i związane z techniczną obsługą drogi (z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego), należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, o ile z treści ustaleń szczegółowych lub rysunku planu nie wynika inaczej, a w sytuacjach szczególnych (np. względy techniczne), dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu; realizację sieci i urządzeń technicznych należy prowadzić za zezwoleniem właściciela lub zarządcy gruntu, w porozumieniu z gestorami sieci i urządzeń technicznych, a na terenach nie będących własnością publiczną z zapewnieniem służbom eksploatującym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w granicach terenów przeznaczonych w planie pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się zachowanie, oraz możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się zachowanie, a także remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznych usytuowanych w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne oraz pod drogi wewnętrzne; działanie te należy prowadzić za zezwoleniem właściciela lub zarządcy gruntu, w porozumieniu z gestorami sieci i urządzeń technicznych, a na terenach nie będących własnością publiczną z zapewnieniem służbom eksploatującym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w granicach terenów przeznaczonych w planie pod funkcje inne niż drogi i tereny infrastruktury technicznej, o ile z treści ustaleń szczegółowych lub rysunku planu nie wynika inaczej:

a) obowiązuje zachowanie, z dopuszczeniem remontów, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają (np. sieci o charakterze przesyłowym), z wymogiem ich:

- uwzględnienia w projekcie zagospodarowania oraz w sposobie urządzenia tego terenu, np. wyłączając tę część terenu (strefę) odpowiednio z: zabudowy, budowy trwałych nawierzchni oraz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
- udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków technicznych, w oparciu o porozumienie gestora tych sieci i urządzeń oraz właściciela gruntu, przez który te sieci przebiegają;

7) zasady zaopatrzenia w wodę:

a) w granicach wewnętrznego i zewnętrznego terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji/ rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej,

- b) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia z istniejących i projektowanych przewodów wodociągowych, poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą na warunkach określonych przez gestora sieci,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie wód melioracyjno-drenażowych oraz nie stanowiących ścieków wód opadowych i roztopowych, np. pochodzących z odwodnienia dachów obiektów budowlanych, do celów użytkowych, takich jak nawadnianie ogrodu lub zasilanie wodotrysków, kaskad wodnych czy innych elementów architektury ogrodowej,
- d) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dla terenów 7.MW, 8.MW, 9.UZ dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego;

8) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:

- a) w granicach wewnętrznego i zewnętrznego terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji/ rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej,
- b) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych z obiektów budowlanych, instalacji lub nieruchomości, poprzez istniejącą i projektowaną zbiorczą sieć kanalizacji grawitacyjno – pompowej, do zlewni kolektora „A” i dalej poprzez przepompownię do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”
- c) system grawitacyjno - pompowy odprowadzania ścieków komunalnych w układzie docelowym, tworzą:
 - system istniejących i projektowanych kanałów ściekowych oraz przewodów tłocznych, które służą obsłudze istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów budowlanych oraz przesyłowi ścieków w systemie kanalizacji miejskiej,
 - istniejąca pompownia/tłocznia zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 44. IK,
- d) na terenach, na których trwale lub czasowo nie ma możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się obsługę poprzez abonencki indywidualny lub grupowy system pompowy z przetłoczeniem ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- e) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się obsługę wyłącznie istniejącej zabudowy w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, poprzez wykorzystanie istniejących szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- f) obowiązuje zakaz realizacji nowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz wykorzystywania istniejących zbiorników dla potrzeb nowej i wymienianej zabudowy,
- g) obowiązuje zakaz realizacji i użytkowania lokalnych oczyszczalni ścieków (przydomowych, indywidualnych lub grupowych),
- h) na terenie, na którym funkcjonuje zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej i jest możliwość odprowadzania ścieków poprzez włączenie do tej sieci istniejących oraz projektowanych obiektów, obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe;

9) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) w granicach wewnętrznego i zewnętrznego terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji/ rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej,
- b) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne (po realizacji) do wód rzeki Wisły/Brdy lub do ziemi (ze zrzutem poza granicami stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” oraz poniżej projektowanego stopnia wodnego „Czyżkówko”),
- c) system odprowadzania wód opadowych i roztopowych w układzie docelowym, tworzą:
 - system istniejących i projektowanych kanałów ściekowych, które służą obsłudze istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów budowlanych oraz przesyłowi ścieków w systemie kanalizacyjnym,

- projektowana pompownia/tłocznia wód opadowych wraz ze zbiornikiem retencyjnym zlokalizowana w granicach terenów oznaczonych symbolami 30.IKd i 31.IKd/ZZ,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: dla zgrupowania miejsc postojowych, placów manewrowych itp., należy odprowadzić ścieki wód opadowych i roztopowych z powierzchni parkingu poprzez urządzenia oczyszczające do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;

10) zasady zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz:

- z przewidywanych gazociągów średniego ciśnienia (gaz ziemny) poprzez projektowaną sieć rozdzielczą średniego ciśnienia na warunkach określonych przez gestora sieci,

- za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,

b) wskazane jest wykorzystanie gazu do celów grzewczych;

11) zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się sposób zasilania w energię cieplną z wykorzystaniem: gazu z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu płynnego, energii elektrycznej, źródeł energii odnawialnej (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.) oraz z dopuszczeniem innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących nisko emisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej,

b) w granicach strefy ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody na rzece Brdzie „Czyżkówko” obowiązuje zakaz realizacji nowych instalacji grzewczych zasilanych olejem opałowym,

c) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji nowych instalacji grzewczych zasilanych węglem i jego pochodnymi,

d) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem,

e) wskazana jest wymiana starych kotłów i pieców domowych opalanych węglem (drewnem) na nowoczesne urządzenia grzewcze, z jednoczesnym zwiększeniem parametrów cieplnych całego budynku (np. poprzez prace termoizolacyjne), co pozytywnie wpłynie na stan środowiska i charakterystykę energetyczną budynku;

12) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) system zaopatrzenia w energię elektryczną średniego napięcia – SN, w układzie docelowym tworzą:

- istniejąca stacja transformatorowa SN/nn „Smukała Sanatorium 2” zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 9. UZ, z dopuszczeniem jej modernizacji,

- projektowana stacja transformatorowa SN/nn (ST-4a) zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 15.IE, a także stacja (ST-8) położona poza granicami planu,

- istniejące i projektowane linie średnich napięć SN/nn,

b) zespół stacji transformatorowych SN/nn, o którym mowa w przepisach lit. a), należy zasilić wzajemnie wraz z otaczającym systemem energetycznym, istniejącymi liniami napowietrznymi SN i projektowanymi liniami kablowymi SN budowanymi pod powierzchnią terenu, a także przewidzieć budowę złącza kablowego SN w granicach terenu oznaczonego symbolem 15.IE,

c) projektowane złącze kablowe SN należy zasilić odpowiednio z kierunku poszczególnych stacji SN/nn, ST-4a i ST-8 liniami kablowymi SN budowanymi pod powierzchnią terenu,

d) dopuszcza się etapowanie realizacji docelowego układu zasilania w energię elektryczną SN z czasowym wykorzystaniem istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym:

- przewidzianej do dyslokacji i przebudowy w granice terenu oznaczonego symbolem 15. IE, istniejącej słupowej stacji transformatorowej SN/nn „Smukała Sanatorium” położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 38.MN, a także stacji wolno stojącej „Przepompownia Opławiecka” położonej w granicach terenu 45. KPX, - przewidzianej do dyslokacji i przebudowy poza granicami planu (na działkę nr 1/4 obr. 290) stacji transformatorowej „POD Zachem Opławiecka” położonej w granicach terenu 58. ZD,

- przewidzianych do likwidacji istniejących, napowietrznych odcinków linii SN przebiegającej przez tereny oznaczone symbolami 16.U, 19.KSp, 14.UZ, 12.US, 38. MN, 1.KD-L, 17.KD-D, 34.KD-Z,
- utrzymanie przebiegu napowietrznej linii 15 kV przebiegającej na kierunku wschód – zachód przez tereny oznaczone symbolami 31. IKd/ZZ i 29.ZK,
- likwidację całego odcinka napowietrznej linii 15 kV przebiegającej na kierunku północ – południe przez obszar objęty planem,

e) system zaopatrzenia w energię elektryczną niskiego napięcia - nn istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów budowlanych, w układzie docelowym tworzą:

- istniejące i projektowane podziemne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia wyprowadzone z projektowanych stacji transformatorowych SN/nn - nowe i rozbudowywane linie elektroenergetyczne nn realizować jako linie kablowe pod powierzchnią terenu - zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych nn jako linii napowietrznych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy prowadzonych od istniejących linii napowietrznych, a także z wyłączeniem remontów i wymiany istniejących, napowietrznych linii i przyłączy przewidzianych do docelowego zachowania,
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia przebiegające w liniach rozgraniczających terenów dróg albo innych terenów przeznaczonych do zabudowy, po ich dostosowaniu, w razie potrzeby, do zwiększonego poboru mocy (przebudowa, wymiana przewodów itp.); wskazane, jako działanie docelowe, kablowanie pod powierzchnią terenu napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, zwłaszcza na odcinkach kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów,

f) dopuszcza się etapowanie realizacji docelowego układu zasilania w energię elektryczną niskiego napięcia - nn z wykorzystaniem istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

13) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji -podsystem łączności (telefonii, radiofonii, telewizji, internetu i inne):

- a) podłączenie do linii i urządzeń telekomunikacyjnych, poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną na warunkach wybranego gestora sieci,
- b) nowe, rozbudowywane i wymieniane linie telekomunikacyjne realizować jako linie kablowe pod powierzchnią terenu - zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii telekomunikacyjnych jako linii napowietrznych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii napowietrznych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, napowietrznych linii i przyłączy abonenckich,
- c) podłączenie do linii i urządzeń sieci radiowo-telewizyjnych poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną na warunkach wybranego gestora sieci lub odbiór/przekaz sygnału za pomocą indywidualnych-abonenckich urządzeń odbiorczych na warunkach wybranego gestora,
- d) podłączenie do innych sieci i urządzeń teletechnicznych lub przekaz sygnału poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną, na warunkach wybranego gestora,
- e) nowe, rozbudowywane i wymieniane sieci teletechniczne realizować jako linie kablowe pod powierzchnią terenu;

14) Zasady gospodarowania odpadami:

- a) zasady utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości, w tym zasady gospodarowania odpadami, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stosownymi aktami prawa miejscowego,
- b) dopuszcza się, aby masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, były składowane w przyzmacach i wykorzystywane w granicach nieruchomości lub na innych terenach np. wymagających rekultywacji czy działań naprawczych w środowisku z zastrzeżeniem, że masy ziemne nie przekraczają określonych w odrębnych przepisach standardów jakości gleb i gruntów.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje zagospodarowanie nieutwardzonej powierzchni terenów zielenią urządzoną;

2) części nieruchomości będące własnością lub we władaniu osób fizycznych, a przeznaczone na realizację celów publicznych mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Bydgoszcz oraz dla nieruchomości nabywanych przez Gminę Bydgoszcz i położonych w granicach dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD-Z, KD- L, KD-D ustala się stawkę procentową w wysokości 0%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze miejskim z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - c) obowiązuje zakaz budowy budynków,
 - d) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - e) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - f) zakaz grodzienia terenu;
- 3) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z ulicy klasy dojazdowej oznaczonych symbolem 2. KD-D oraz z ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KD-L (ulica Meysnera).

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.ZL, 5. ZL, 6.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren lasu,
 - b) uzupełniające (dopuszczalne) - zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 2) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi np. planem urządzania lasu,
 - b) obowiązuje wprowadzanie, zgodnie z siedliskiem, gatunków roślin o charakterze glebochronnym i wodochronnym,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy, chyba że przepisy szczególne i odrębne stanowią inaczej,
 - d) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - e) zakaz lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że przepisy szczególne i odrębne stanowią inaczej,
 - f) w granicach terenu 6.ZL dopuszcza się działania naprawcze w środowisku gruntowo-wodnym w rejonie zlikwidowanej oczyszczalni ścieków,
 - g) w granicach terenu 6.ZL dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich remontów, oraz wymogiem zapewnienia służbom eksploatującym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 5.ZL znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 1.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym; usuwanie drzewostanu o charakterze leśnym z terenu, na usunięcie którego wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, wykonanej w oparciu o projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie naturalny drzewostan o charakterze leśnym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) minimum 20% powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynną,
 - c) w granicach terenu należy wyznaczyć miejsca do parkowania; dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania dla potrzeb terenu 7.MW w granicach terenu 9.UZ;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt1;
- 5) zasady obsługi transportowej:
 - a) obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego symbolem 1.KD-L (ulica Meysnera),
 - b) dopuszcza się obsługę z terenu 1.KD-L poprzez teren 9.UZ.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym; usuwanie drzewostanu o charakterze leśnym z terenu działki budowlanej, na usunięcie którego wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, wykonanej w oparciu o projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie naturalny drzewostan o charakterze leśnym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego - 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pod zielenią należy przeznaczyć co najmniej 60% powierzchni terenu,
 - c) w granicach terenu należy wyznaczyć co najmniej jedno miejsce do parkowania przypadające na jedno gospodarstwo rodzinne/lokal mieszkalny,
- 4) zasady obsługi transportowej:
 - a) obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L (ulica Meysnera),
 - b) dopuszcza się obsługę z terenu 1.KD-L poprzez teren 9.UZ.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 8.MW znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 1;

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – teren usług zdrowia,
 - b) uzupełniające – funkcje towarzyszące i pokrewne usługom zdrowia (np. dydaktyka, nauka, opieka, funkcja zamieszkania zbiorowego, sklep ze sprzętem medycznym, kiosk, kawiarnia itp.);
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków szpitala i związanych z nim budynków i obiektów obsługi technicznej, a także zachowanie budynku hotelu pracowniczego oraz mieszkań dobudowanych do tego budynku, z możliwością przekształcenia go dla potrzeb funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego murowanego zespołu garażowego oraz wymianę istniejących garaży blaszanych na nowy murowany zespół garażowy w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; obowiązuje zakaz lokalizacji nowych garaży wolno stojących, blaszanych;
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej słupowej Sanatorium 2 z możliwością jej modernizacji i przebudowy na stację nowego typu i większego gabarytu,
 - e) obowiązuje zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym; usuwanie drzewostanu o charakterze leśnym z terenu, na usunięcie którego wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, wykonanej w oparciu o projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie naturalny drzewostan o charakterze leśnym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni terenu,
 - b) pod zieleń należy przeznaczyć co najmniej 60% powierzchni terenu,
 - c) geometria i układ dachu budynku - w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków obowiązuje dostosowanie spadku dachu do istniejącej bryły budynku; w przypadku nadbudowy oraz w przypadku realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów spadzistych w kolorze brązowym nawiązującym swym odcieniem do koloru dachu głównego budynku szpitalnego,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 16 m,
 - e) w granicach terenu należy wyznaczyć proporcjonalnie minimum 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek szpitalnych; dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania dla potrzeb zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu 7. MW;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 1;
- 5) zasady obsługi transportowej:
- a) obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L (ulica Meysnera),
 - b) obowiązuje utrzymanie dojazdu do terenu 10.IK i terenu 8.MW.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.IK ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej – przepompownia i podczyszczania ścieków sanitarnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz towarzyszących (lub przyobiektowych) sieci infrastruktury technicznej na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 1;
- 4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1. KD-L (ulica Meysnera) poprzez teren 9.UZ.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.IW ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej oraz towarzyszących (lub przyobektowych) sieci infrastruktury technicznej na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
 - b) dopuszcza się zagłębienie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w gruncie (skarpie),
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej teren urządzeń wodociągowych 11.IW z terenem usług sportu i rekreacji 12.US, jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 3) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1. KD-L (ulica Meysnera).

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.US ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające – usługi towarzyszące obiektom sportu i rekreacji np. usługi gastronomiczne i hotelarskie;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację otwartych boisk sportowych, hali sportowej, basenu, krytych lub otwartych kortów tenisowych oraz innych terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy, związanej z funkcją sportową i rekreacyjno-wypoczynkową, w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki, lub od istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej teren usług sportu i rekreacji 12.US z terenem urządzeń wodociągowych 11.IW jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy orientacyjnej linii rozgraniczającej teren usług sportu i rekreacji 12.US z terenem usług zdrowia 14. UZ, jeżeli konieczność taka wynika z projektów zagospodarowania tych terenów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu,
 - b) minimum 30% powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynną,
 - c) wysokość budynków maksymalnie do 14 m,
 - d) geometria i układ dachu budynku - obowiązuje realizacja dachów spadzistych w kolorze czerwonym, z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale połączonych z gruntem takich jak przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe itp.,
 - e) obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych stosownie do zajmowanej powierzchni użytkowej usług z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce do parkowania przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług oraz dla autobusów w ilości 0,5 stanowiska na 100 użytkowników obiektów sportowych,
 - f) dopuszcza się podział terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i koncepcję zabudowy, obejmujący cały teren 12.US z zapewnieniem dojazdu do wydzielonych działek bezpośrednio do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L lub poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych; powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4000 m²;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez teren napowietrznej linii energetycznej SN dopuszcza się jej zachowanie

z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploataującym;

5) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1. KD-L (ulica Meysnera).

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.UO ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – teren usług oświaty,

b) uzupełniające – usługi towarzyszące usługom oświaty oraz funkcja mieszkaniowa związana z obsługą obiektu;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku szkoły oraz lokalizację nowej zabudowy związanej z usługami oświaty w nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości zabudowy od pozostałych granic działki z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu,

b) minimum 40% powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynną,

c) dopuszcza się lokalizację do dwóch mieszkań służbowych w bryle budynku usługowego (szkoły),

d) maksymalna powierzchnia zabudowy uzupełniającej funkcji mieszkaniowej – 120 m²,

e) wysokość nowych obiektów - maksymalnie do 11 m,

f) geometria i układ dachu budynku - obowiązuje realizacja dachów spadzistych w kolorze czerwonym,

g) w granicach terenu obowiązuje realizacja min. 15 miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych,

h) dopuszcza się także bilansowanie miejsc do parkowania z wykorzystaniem 25% miejsc usytuowanych w granicach terenu 18.KSp,

i) dopuszcza się podział terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i koncepcję zabudowy, obejmujący cały teren 13.UO, z zapewnieniem dojazdu do wydzielonych działek;

4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34. KD-Z (ulica Opławiec), z drogi dojazdowej 17. KD-D oraz z dróg publicznych przyległych do terenu od strony północnej znajdujących się poza granicami planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.UZ ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – teren usług zdrowia, w tym usług z zakresu opieki dziennej i całonocnej,

b) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji podstawowej oraz funkcja mieszkaniowa związana z obsługą obiektu;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącego ośrodka zdrowia oraz lokalizację nowej zabudowy związanej z usługami zdrowia w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki lub od istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej teren usług zdrowia 14.UZ z terenem usług sportu i rekreacji 12.US, jeżeli konieczność taka wynika z projektów zagospodarowania tych terenów,

c) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy orientacyjnej linii rozgraniczającej terenu usług zdrowia 14.UZ z terenem urządzeń elektroenergetycznych 15.IE, jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego stacji transformatorowej i projektu zagospodarowania terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni terenu,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech mieszkań służbowych w budowanych w bryłę budynku usługowego/budynków usługowych,
 - c) w granicach terenu dopuszcza się maksymalną powierzchnię użytkową funkcji mieszkaniowej – 240 m², przy założeniu, że w budynku usługowym całkowita powierzchnia lokalu mieszkalnego wykorzystywanego dla realizacji funkcji uzupełniającej, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
 - d) minimum 30% powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynną,
 - e) wysokość obiektów maksymalnie do 12 m,
 - f) geometria i układ dachu budynku - dopuszcza się realizację dachu płaskiego przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie istniejącego budynku, dla nowych obiektów usługowych obowiązuje realizacja dachów spadzistych w kolorze czerwonym,
 - g) w granicach terenu obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania stosownie do zajmowanej powierzchni użytkowej usług z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce do parkowania przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku występowania funkcji uzupełniającej należy dodatkowo przeznaczyć dla jej obsługi co najmniej dwa miejsca postojowe przypadające na lokal mieszkalny,
 - h) dopuszcza się podział terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i koncepcję zabudowy, obejmujący cały teren 14.UZ, z zapewnieniem dojazdu do wydzielonych działek bezpośrednio do przyległych dróg publicznych lub poprzez zaprojektowane drogi wewnętrzne; powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4000 m²;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez teren linii energetycznej SN dopuszcza się jej zachowanie z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatującym;
- 5) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1. KD-L (ulica Meysnera) lub z terenu oznaczonego symbolem 17.KD-D.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 15.IE ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację naziemnej stacji transformatorowej w budynku murowanym lub stacji kontenerowej,
 - c) wysokość budynku murowanego do jednej kondygnacji z dachem spadzistym, czterospadowym, pokrycie dachowe realizować w kolorze czerwonym,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy z terenem 14.UZ zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - e) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy orientacyjnej linii rozgraniczającej teren urządzeń elektroenergetycznych z terenem usług zdrowia 14.UZ, jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego stacji transformatorowej i projektu zagospodarowania terenu 15.IE;
- 3) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1. KD-L (ulica Meysnera) lub z terenu oznaczonego symbolem 17.KD-D.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 16.U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren usług; usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomi i drobnych usług bankowości, administracji itp.
 - b) uzupełniające – funkcja mieszkaniowa towarzysząca usługom;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje usytuowanie budynków, ich rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, w obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki, lub od istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) obowiązuje lokalizacja zabudowy 1,5 m od granicy z terenem 28.KP,
- c) obowiązuje wymóg sytuowania funkcji gospodarczych i technicznych w budynkach usługowych; zakaz sytuowania budynków gospodarczo-garażowych rozdzielnie z bryłą budynku usługowego,
- d) obowiązuje dostępność usług od strony placu oznaczonego symbolem 28.KP; wejścia do budynków należy realizować bezpośrednio w poziomie placu, pochylnie i schody należy umieszczać wewnątrz budynku,
- e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, w sposób gwarantujący każdej z nich dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem 17.KD-D lub poprzez teren 19.KSp,
- f) dopuszcza się lokalizację budynku handlowego z halą sprzedażową lub lokalizację zespołu zabudowy usługowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni zabudowy 60% powierzchni terenu, lub działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się lokalizację w budynku usługowym funkcji mieszkaniowej o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
 - c) wysokość budynków usługowych nie może być większa niż 10 m;
 - d) obowiązuje realizacja dachów spadzistych w kolorze czerwonym; zakaz wykorzystywania blachy i gontu bitumicznego do krycia dachów,
 - e) w granicach terenu lub na działce budowlanej, pod zieleń należy przeznaczyć co najmniej 10% jej powierzchni,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej -usługowej nie może przekraczać 800 m²,
 - g) obowiązuje wyznaczenie w granicach terenu 19. KSp miejsc do parkowania dla obsługi terenu 16. U, stosownie do zajmowanej powierzchni użytkowej usług z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce do parkowania przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - h) obowiązuje wspólny projekt zagospodarowania terenów 16.U i 19.KSp,
 - i) dopuszcza się także bilansowanie miejsc do parkowania z wykorzystaniem 50% miejsc usytuowanych w granicach terenu 18.KSp,
 - j) w przypadku występowania funkcji uzupełniającej, w granicach działki budowlanej należy dodatkowo przeznaczyć dla jej obsługi co najmniej dwa miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez teren napowietrznej linii energetycznej SN dopuszcza się jej zachowanie z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatającym;
- 5) zasady obsługi transportowej:
- a) dopuszcza się obsługę z przyległych dróg publicznych - ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KD-L (ul. Meysnera), z ulicy klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 17.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 19. KSp,
 - b) obowiązuje zakaz obsługi z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34.KD-Z (ulicy Oplawiec) i 28.KP.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 18.KSp i 19.KSp ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren parkingu powierzchniowego o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje urządzenie terenowego parkingu wielostanowiskowego,
 - b) w granicach terenu 19.KSp obowiązuje zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii energetycznej SN (do czasu jej przebudowy lub przeniesienia) oraz dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - c) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni nieutwardzonych,
 - e) obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - f) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - g) zakaz grodzienia terenu,
 - h) obowiązuje wspólny projekt zagospodarowania terenów 16.U i 19.KSp;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się bilansowanie do 50% miejsc do parkowania wyznaczonych w granicach terenu 18. KSp na potrzeby terenu 16.U,
 - b) dopuszcza się bilansowanie do 25% miejsc do parkowania wyznaczonych w granicach terenu 18. KSp na potrzeby terenu 13.UO,
 - c) dopuszcza się bilansowanie do 25% miejsc do parkowania wyznaczonych w granicach terenu 18. KSp na potrzeby terenu 20.UO,
 - d) dopuszcza się bilansowanie wszystkich miejsc do parkowania wyznaczonych w granicach terenu 19.KSp na potrzeby terenu 16.U;
- 4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z ulicy klasy dojazdowej oznaczonych symbolem 17. KD-D, zakaz obsługi z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34.KD-Z (ul. Opławiec).

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 20.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług oświaty - oddział przedszkolny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku lub wymianę na nowy w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynku usługowego, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m,
 - b) geometria i układ dachu budynku - w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich, dla nowych budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich lub spadzistych w kolorze grafitowym,
 - c) linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem 20. UO i 21.ZK nie stanowi granicy działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy terenu 20.UO do 30% jego powierzchni,
 - e) na działce budowlanej, pod zielen należy przeznaczyć co najmniej 40% jej powierzchni,
 - f) w granicach terenu obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych stosownie do zajmowanej powierzchni użytkowej usług z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce do parkowania przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) dopuszcza się także bilansowanie miejsc do parkowania z wykorzystaniem 25% miejsc usytuowanych w granicach terenu 18.KSp;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2;
- 5) zasady obsługi transportowej:

- a) obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34.KD-Z (ulica Opławiec),
- b) zakaz obsługi z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24.KPX-R.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 21.ZK, 29. ZK, 32.ZK ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni krajobrazowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu za wyjątkiem prac zabezpieczających zbocza, skarpy i brzeg rzeki,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności, w tym drzewostanu o charakterze leśnym,
 - c) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich remontów, oraz wymogiem zapewnienia służbom eksploatującym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) obowiązuje utrzymanie drogi pożarowej – dojazdu do punktu czerpni wody w części poprzez teren 29.ZK,
 - g) dopuszcza się możliwość wprowadzenia obiektów małej architektury w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - h) zakaz użytkowania terenu dla potrzeb produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, sadowniczej oraz szkółkarskiej, a także urządzania składów i składowisk,
 - i) granice działek gruntu (granice geodezyjne) przebiegające przez teren nie stanowią granic działek budowlanych,
 - j) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 32.ZK i 56.MN oraz tereny 32.ZK i 33.ZK/ZZ nie stanowi granicy działek budowlanych,
 - k) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy terenu zieleni krajobrazowej 29.ZK z terenem urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wód opadowych i roztopowych 30.IKd oraz z terenem urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wód opadowych i roztopowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 31.IKd/ZZ, jeżeli wynika to z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem drogi pożarowej,
 - l) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy terenu zieleni krajobrazowej, ochronnej 32.ZK z terenem urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wód opadowych i roztopowych 30.IKd, jeżeli wynika to z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem drogi pożarowej,
 - m) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy terenu zieleni krajobrazowej 21.ZK z terenem zieleni krajobrazowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 22.ZK/ZZ oraz terenu zieleni krajobrazowej 32.ZK z terenem zieleni krajobrazowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 33.ZK/ZZ, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i prowadzi do zapewnienia zgodności pomiędzy przebiegiem tej linii, a linią brzegu ustaloną na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, a do czasu jej ustalenia, jako zgodnej ze stanem faktycznym,
 - n) w granicach terenu 29.ZK obowiązuje rozbiórka budynków wskazanych na rysunku planu,
 - o) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - p) obowiązuje zapewnienie dostępu do wody rzeki Brdy poprzez ogólnodostępne dojścia do brzegu rzeki, w celu wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - q) dopuszcza się grodzenie działek ażurowymi ogrodzeniami z naturalnych materiałów np. drewna bądź z wykorzystaniem roślinności; zakazuje się sytuowanie ogrodzeń na podmurówkach i fundamentach wystających ponad poziom terenu, dopuszcza się stosowanie metalowych siatek zgrzewalnych, w kolorystyce harmonizującej z otoczeniem (zieleń, brąz, szary);

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny 21.ZK, 29.ZK, 32.ZK (częściowo) znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2,
 - b) teren 32.ZK częściowo znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 3;
- 4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34. KD-Z (ulica Opławiec), a dla terenu 21.ZK poprzez teren 24.KPX-R.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 25.KPXR/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wydzielonego, publicznego ciągu pieszo-rowerowego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ciąg pieszo-rowerowy, kładka nad rzeką Brdą -dopuszcza się remonty i przebudowy,
 - b) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - c) dopuszcza się regulację brzegu,
 - d) obowiązuje zapewnienie dostępu do brzegu rzeki w celu wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem 22. ZK/ZZ, 33.ZK/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni krajobrazowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu za wyjątkiem prac zabezpieczających zbocza, skarpy i brzeg rzeki,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności w tym drzewostanu o charakterze leśnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - c) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - e) zakaz użytkowania terenu dla potrzeb produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, sadowniczej oraz szkółkarskiej, a także urządzania składów i składowisk,
 - f) dopuszcza się regulację brzegu,
 - g) obowiązuje zapewnienie dostępu do brzegu rzeki w celu wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - h) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - i) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 22.ZK/ZZ i 21.ZK oraz tereny 33. ZK/ZZ i 32.ZK nie stanowi granicy działek budowlanych,
 - j) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 22. ZK/ZZ z terenami oznaczonymi symbolami 23. WS i 21.ZK oraz terenu oznaczonego symbolem 33.ZK/ZZ z terenami oznaczonymi symbolami 27.WS i 32.ZK, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i prowadzi do zapewnienia zgodności pomiędzy przebiegiem tej linii, a linią brzegu ustaloną na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, a do czasu jej ustalenia, jako zgodnej ze stanem faktycznym,

- k) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej teren zieleni krajobrazowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 33. ZK/ZZ z terenem urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wód opadowych i roztopowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 31.IKd/ZZ, jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny 22.ZK/ZZ, 33.ZK/ZZ (częściowo) znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2,
 - b) teren 33.ZK/ZZ częściowo znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 3;
- 4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34. KD-Z (ulica Opławiec):
- a) dla terenu 22.ZK/ZZ poprzez tereny 24.KPX-R, 25. KPX-R/ZZ,
 - b) dla terenu 33.ZK/ZZ poprzez teren 32.ZK.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 23.WS, 27. WS ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren wód powierzchniowych, śródlądowych,
 - b) uzupełniające (dopuszczalne) - zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 2) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) teren wód płynących - rzeka Brda – w granicach stref ochronnych ujęcia wody Czyżkówko obowiązuje zakaz urządzania kąpielisk,
 - b) dopuszcza się regulacje i umocnienia brzegów -postuluje się wykorzystywanie naturalnych metod i materiałów przy robotach regulacyjnych i umacnianiu brzegów,
 - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 23. WS z terenami oznaczonymi symbolami, 22. ZK/ZZ oraz terenu oznaczonego symbolem, 27. WS z terenami oznaczonymi symbolami, 31. IK/ZZ, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i prowadzi do zapewnienia zgodności pomiędzy przebiegiem tej linii, a linią brzegu ustaloną na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, a do czasu jej ustalenia, jako zgodnej ze stanem faktycznym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i gromadzenia odpadów w ich obrębie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zabrania się prowadzenia przez wody powierzchniowe – zarówno po dnie jak i nad wodami - przewodów kanalizacji ściekowej oraz przewodów przesyłających substancje ropopochodne i inne związki chemiczne, z wyłączeniem paliw gazowych,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 28.KP ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren placu miejskiego -publicznego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnej stanowiącej otoczenie obiektów handlowo-usługowych, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, oświetlenia i zieleni, itp. przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;

- b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym obiektów tymczasowych typu pawilony handlowe, kioski, garaże, itp. z wyłączeniem lokalizacji letnich ogródków oraz nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w granicach terenu dopuszcza się realizację ciągu pieszego stanowiącego dojścia do budynków usługowych usytuowanych w granicach terenu usług 16.U,
 - d) obowiązuje zakaz dokonywania podziału terenu na działki budowlane,
 - e) obowiązuje zakaz grodzenia terenu,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 3) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL, zakaz obsługi z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34.KD-Z (ul. Opławiec).

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 30.IKd ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzania i oczyszczania ścieków wód opadowych i roztopowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budowę nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej oraz budowę przy obiektowych sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
 - b) zrzut podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do rzeki Brdy poza granicami stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” oraz poniżej projektowanego stopnia wodnego „Czyżkówko”,
 - c) obiekty kubaturowe sytuować jako zagłębione pod poziomem terenu,
 - d) przy realizacji obiektów budowlanych w szczególności uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia, wynikające z usytuowania terenu w strefie przyskarpowej,
 - e) obowiązuje utrzymanie drogi pożarowej – dojazd do punktu czerpni wody,
 - f) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wód deszczowych i opadowych 30.IKd z terenem zieleni krajobrazowej 29.ZK, jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem drogi pożarowej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2;
- 4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34. KD-Z (ulica Opławiec).

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem 31.IKd/ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury kanalizacyjnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (zbiornik retencyjny pompownia wód opadowych);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budowę nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
 - b) zrzut podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do rzeki Brdy poza granicami stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” oraz poniżej projektowanego stopnia wodnego „Czyżkówko”,
 - c) obiekty kubaturowe sytuować jako zagłębione pod poziomem terenu lub obsypać ziemią i ukształtować w nawiązaniu do naturalnej rzeźby terenu,
 - d) przy realizacji obiektów budowlanych w szczególności uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia, wynikające z usytuowania terenu w strefie przyskarpowej,

- e) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wód opadowych i roztopowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 31.IKd/ZZ z terenem zieleni krajobrazowej 29.ZK, jeżeli konieczność taka wynika z projektu budowlanego urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej,
 - f) obowiązuje utrzymanie drogi pożarowej – dojazdu do punktu czerpni wody,
 - g) dopuszcza się regulację brzegu,
 - h) obowiązuje zapewnienie dostępu do brzegu rzeki w celu wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - i) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich remontów, oraz wymogiem zapewnienia służbom eksploatującym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - j) zakaz podziału terenu na działki budowlane;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2;
- 4) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34. KD-Z (ulica Opławiec) poprzez przyległe tereny 30. IKd lub 29.ZK.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem: 35.MN, 36. MN, 37.MN, 38.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki, lub od istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług o znaczeniu lokalnym wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych (dobudowanych) w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinne np. kameralne pracownie związane z działalnością artystyczną, medyczną, obsługą firm, obsługą administracyjną, drobnymi zakładami usługowymi (typu fryzjer, szewc, krawiec), pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed skutkami działalności usługowej oraz mogących być świadczonych w warunkach odpowiadających wymogom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
 - d) nową zabudowę garażową i gospodarczą (budynki-pomieszczenia-zadaszenia itp.) należy sytuować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
 - e) w granicach terenu oznaczonego symbolem 37. MN - obowiązuje niwelacja terenu, oraz rozbiórka budynków i urządzeń wskazanych na rysunku planu; wymagane rozpoznanie w zakresie ewentualnej konieczności podjęcia działań naprawczych w środowisku gruntowo-wodnym w rejonie zlikwidowanej oczyszczalni ścieków i doprowadzenie stanu gruntu do obowiązujących norm;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - obowiązują dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga stanowi poddasze użytkowe, przy zachowaniu wysokości budynków od 8,0 m do 9,5 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów dwu lub wielospadowych (np. czterospadowych, naczółkowych, mansardowych) o kącie nachylenia połaci dachu od 30 stopni do 45 stopni,
 - c) zakaz realizacji dachów bez wykształtowanej głównej kalenicy tj. dachów kopertowych (namiotowych), dachów kolebkowych oraz kształtowania w bryle budynku elementów architektonicznych typu wieżyczki, kopuły itp.
 - d) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego zgodnie z rysunkiem planu,

- e) pokrycie dachu realizować z wykorzystaniem dachówki ceramicznej lub betonowej, obowiązuje zachowanie kolorystyki dachów w tonacji brązowej,
 - f) maksymalna powierzchnia funkcji uzupełniającej – usługowej - 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - g) na działce budowlanej, pod zielen należy przeznaczyć co najmniej 60% jej powierzchni,
 - h) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej dwa miejsca do parkowania przypadające na jedno gospodarstwo rodzinne/lokal mieszkalny, a w przypadku występowania funkcji uzupełniającej, należy dodatkowo wyznaczyć dla jej obsługi minimum jedno miejsce do parkowania o charakterze ogólnodostępnym przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) wymagane stosowanie jednolitych ogrodzeń od strony dróg – ogrodzenie realizować w formie cokołu (podmurówki) o wysokości 30 cm i filarów wykonanych z cegły klinkierowej lub materiałów podobnie wyglądających pozostawiając przęsła ogrodzenia ażurowe -wykonane z elementów drewnianych,
 - j) maksymalna wysokość ogrodzenia od frontu działki – 1,5 m;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez tereny 36.MN, 37. MN, 38.MN napowietrznej linii energetycznej SN, dopuszcza się jej zachowanie z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatującym;
- 5) zasady obsługi transportowej:
- a) obowiązuje obsługa z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych z ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolem KD-L i z ulic klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D,
 - b) zakaz obsługi transportowej z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 34.KD-Z (ul. Opławiec),
 - c) obowiązuje zakaz obsługi transportowej z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 39. KPX-R oraz terenu oznaczonego symbolem 46. ZU.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 47.MN, 48. MN, 49.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z wyłączeniem budynków wskazanych do rozbioru, wymianę na nowe oraz sytuowanie nowych budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki lub od istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednakże dla terenów 55.MN i 48.MN wskazane jest rozeznanie warunków gruntu przed posadowieniem budynku ze względu na możliwy wysoki poziom wód gruntowych utrudniający podpiwniczenie budynków,
- c) w granicach terenu 56.MN dopuszcza się lokalizację zabudowy na obszarze o wysokim stopniu zagrożenia ruchami masowymi w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu, przy jednoczesnym nieprzekroczeniu „granicy bezpiecznej linii zabudowy” ustalonej w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla konkretnego sposobu posadowienia obiektu,
- d) dopuszcza się lokalizację usług o znaczeniu lokalnym wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych (dobudowanych) w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego np. kameralne pracownie związane z działalnością artystyczną, medyczną, obsługą firm, obsługą administracyjną, drobnymi zakładami usługowymi (typu fryzjer, szewc, krawiec), pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed skutkami działalności usługowej oraz mogących być świadczonych w warunkach odpowiadających wymogom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,

- e) nową zabudowę garażową i gospodarczą (budynki-pomieszczenia-zadaszenia itp.), o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej, należy sytuować w jednej bryle z istniejącym lub nowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
 - f) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy garażowo-gospodarczej rozdzielnie z bryłą budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie na działkach budowlanych, na których istnieje już budynek mieszkalny jednorodzinny, a zabudowa garażowo-gospodarcza zostanie usytuowana łącznie z innym, już istniejącym budynkiem garażowym lub gospodarczym przy zachowaniu wysokości powstałego zespołu zabudowy nie większej niż jedna kondygnacja albo jako nowy, ale jedyny oddzielony od bryły istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego obiekt garażowo-gospodarczy, lub obiekt usytuowany w zabudowie bliźniaczej zaprojektowanej wspólnie na sąsiadujących ze sobą działkach,
 - g) dopuszcza się powiększenie działki budowlanej nr 1/22 obręb 291 znajdującej się w granicach terenu 48.MN o cały teren 51.KD-D lub jego część,
 - h) w granicach terenu 47.MN i 48.MN dopuszcza się aby działki budowlane, dla których rysunek planu przewiduje aby w ich skład weszła część działki 1/48 obręb 291, mogły do czasu uzupełnienia o fragment ww. działki gruntu, stanowić samodzielne działki budowlane, pod warunkiem, że minimalna szerokość frontu działki wyniesie 25 m,
 - i) w granicach terenu 47.MN dopuszcza się aby działki budowlane, dla których rysunek planu przewiduje aby w ich skład weszła część działki 1/8 obręb 291, mogły do czasu uzupełnienia o fragment ww. działki gruntu, stanowić samodzielne działki budowlane,
 - j) w granicach terenu 49.MN dopuszcza się aby działki budowlane, dla których rysunek planu przewiduje aby w ich skład weszła część działki 1/49 obr.291, mogły do czasu uzupełnienia o fragment ww. działki gruntu, stanowić samodzielne działki budowlane,
 - k) w granicach terenu 56.MN obowiązuje rozbiórka budynku wskazanego na rysunku planu,
 - l) w granicach terenu 56.MN wymagane stosowanie ogrodzeń ażurowych lub żywoplotów od strony rzeki,
 - m) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 56.MN i 32.ZK nie stanowi granicy działek budowlanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nowych i nadbudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 9,5 m,
 - b) dla nowych i nadbudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obowiązuje realizacja dachów spadzistych,
 - c) wysokość nowych budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja,
 - d) powierzchnia zabudowy nowych budynków garażowo-gospodarczych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 60 m²,
 - e) na działce budowlanej, pod zieleń należy przeznaczyć co najmniej 60% jej powierzchni,
 - f) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej dwa miejsca do parkowania przypadające na jedno gospodarstwo rodzinne/lokal mieszkalny, a w przypadku występowania funkcji uzupełniającej wbudowanej należy dodatkowo znaczyć dla jej obsługi minimum jedno miejsce do parkowania o charakterze ogólnodostępnym przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 56.MN znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez tereny 48.MN, 55.MN napowietrznej linii energetycznej SN dopuszcza się jej zachowanie z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatającym,

b) w granicach terenu 55.MN dla działek o nr ewid. 1/11 i nr ewid. 1/10 obr. 291, dla których trwale lub czasowo nie ma możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się obsługę po przez abonencki indywidualny lub grupowy system pompowy z przetłoczeniem ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;

6) zasady obsługi transportowej:

a) obowiązuje obsługa z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych: z ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolem KD-L i z ulic klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D,

b) obowiązuje zakaz obsługi transportowej z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 34.KD-Z (ul.Opławiec) za wyjątkiem terenu 56.MN,

c) obowiązuje zakaz obsługi transportowej z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 39. KPX-R i pieszego 45.KPX oraz terenu oznaczonego symbolem 46.ZU;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w północnej części terenu 47.MN obowiązuje utrzymanie istniejącego kolektora tłoczego kanalizacji sanitarnej oraz udostępnienie służbom eksploatującym na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 57.MN ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki oraz od lasu z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) zagospodarowanie działek budowlanych z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym; usunięcie drzewostanu z terenu działki budowlanej możliwe wyłącznie w celu lokalizacji zabudowy i w jej bezpośrednim otoczeniu oraz w celu zapewnienia do niej dojazdu; usuwanie drzewostanu o charakterze leśnym z pozostałego terenu działki budowlanej, na usunięcie którego wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, wykonanej w oparciu o projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie naturalny drzewostan o charakterze leśnym,

c) ze względu na występowanie w granicach terenu drzewostanu o charakterze leśnym oraz sąsiedztwo terenu lasu, co wymaga zachowania stosownych przepisów odrębnych, wskazane jest uzyskanie kompleksowego pozwolenia na budowę dla wszystkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednocześnie,

d) nową zabudowę garażową i gospodarczą (budynki-pomieszczenia-zadaszenia itp.), należy sytuować w jednej bryle z projektowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,

e) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

f) dopuszcza się lokalizację usług o znaczeniu lokalnym wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych (dobudowanych) w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, np. kameralne pracownie związane z działalnością artystyczną, medyczną, obsługą firm, obsługą administracyjną, drobnymi zakładami usługowymi (typu fryzjer, szewc, krawiec), pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed skutkami działalności usługowej oraz mogących być świadczonych w warunkach odpowiadających wymogom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowych i nadbudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasz użytkowe), przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 9,5 m,

b) dla nowych i nadbudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obowiązuje realizacja dachów spadzistych,

- c) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej dwa miejsca do parkowania przypadające na jedno gospodarstwo rodzinne/lokal mieszkalny, a w przypadku występowania funkcji uzupełniającej, należy dodatkowo przeznaczyć dla jej obsługi minimum jedno miejsce do parkowania o charakterze ogólnodostępnym przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: na działkach, na których trwale lub czasowo nie ma możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się obsługę po przez abonencki indywidualny lub grupowy system pompowy z przetłoczeniem ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, w szczególności dotyczy to działek budowlanych zlokalizowanych w południowo-wschodniej części terenu;
- 5) zasady obsługi transportowej:
- a) obowiązuje obsługa z ulicy klasy lokalnej oznaczonych symbolem 53.KD-L oraz z ulicy klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 60.KD-D,
 - b) obowiązuje zakaz obsługi transportowej z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 39.KPX-R.

§ 42. Dla terenu o znaczonego symbolem 46.ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje rozbiórka budynków i budowli znajdujących się w granicach terenu,
 - b) wymagane rozpoznanie w zakresie ewentualnej konieczności podjęcia działań naprawczych w środowisku gruntowo-wodnym w rejonie zlikwidowanej oczyszczalni ścieków i doprowadzenie stanu gruntu do obowiązujących norm,
 - c) obowiązuje wprowadzenia obiektów małej architektury w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. plac zabaw itp.),
 - d) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej i południowej granicy terenu, w pasie o szerokości min. 2,0 m,
 - e) obowiązuje wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż południowej granicy terenu na osi wsch.-zach. o min. szerokości 6 m,
 - f) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej o charakterze miejskim oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - g) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, za wyjątkiem lokalizacji jednego jednokondygnacyjnego budynku dla obsługi urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy, magazyn na sprzęt, szatnie) o maksymalnej wysokości 5 m, z dachem dwuspadowym w kolorystyce brązowej oraz o maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej do 2% powierzchni terenu,
 - h) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - i) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - j) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w granicach terenu wyłącznie dla obsługi urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) zasady obsługi transportowej:
 - a) obowiązuje obsługa z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 40. KD-L,
 - b) obowiązuje zakaz obsługi z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 39.KPX-R.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem 44.IK ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i modernizację istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz sieci przyobiektowych na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,

b) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami 34.KD-Z, 35.MN, 42. KD-L, 45.KPX;

3) zasady obsługi transportowej: dopuszcza się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34. KD-Z (ulica Opławiec) oraz terenu oznaczonego symbolem 42.KD-L.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem 58.ZD ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - teren zieleni działkowej - ogrody działkowe,

b) uzupełniające (dopuszczalne) – zabrania się;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej, wymianę lub lokalizację nowej przy zachowaniu wysokości nie większej niż jedna kondygnacja,

b) do czasu likwidacji dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej „POD Zachem Opławiecka” położonej w granicach terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowej zabudowy rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć 5 m przy dachu stromym i 4 m przy dachu płaskim,

b) powierzchni nowej zabudowy budynku rekreacji indywidualnej w ogrodzie działkowym nie może przekroczyć 25 m²;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez teren 58.ZD napowietrznej linii energetycznej SN dopuszcza się jej zachowanie z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatującym;

5) zasady obsługi transportowej:

a) obsługa z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 34.KD-Z (ul. Opławiec), dopuszcza się obsługę z terenu drogi o symbolu 53. KD-L,

b) obowiązuje zakaz obsługi z terenu wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 39.KPX-R.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem 59.UT ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - teren usług turystyki,

b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi sportu i rekreacji, gastronomii;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja obiektu usługowego z zakresu turystyki z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przepisów szczególnych i odrębnych,

b) w granicach terenu obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem,

c) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 59.UT i 32.ZK nie stanowi granicy działek budowlanych,

d) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych rozdzielnie z bryłą budynku usługowego,

e) przy realizacji obiektów budowlanych uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia wynikające z usytuowania terenu w strefie przyskarpowej; zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu (skarpy) poza obszarem przeznaczonym do usytuowania zabudowy.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynku - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 9,5 m,

- b) obowiązuje realizacja dachów spadzistych z pokryciem dachowym w kolorach od brązowego poprzez odcienie ceglastoczerwone do kolorów miedzianych,
 - c) co najmniej 60% powierzchni zewnętrznych ścian nowego budynku usługowego należy realizować z materiałów budowlanych lub pokryć okładzinami w kolorystyce naturalnych wyrobów ceramicznych (np. cegła klinkierowa, płytki ceramiczne) bądź naturalnych materiałów budowlanych typu kamień, drewno,
 - d) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 40% powierzchni terenu,
 - e) zachować minimum 10% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - f) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć minimum jedno miejsce do parkowania o charakterze ogólnodostępnym przypadające na każdy przedział od 1 do 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 3;
- 5) zasady obsługi transportowej: obsługa z drogi publicznej – ulicy klasy zbiorczej 34.KD-Z (ul. Opławiec).

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 34.KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej (fragment ul. Opławiec);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jedno jezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami,
 - b) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20 m,
 - c) dopuszcza się budowę wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - d) skrzyżowania z ulicami lokalnymi i dojazdowymi – zalecane skanalizowane, dopuszczalne zwykłe;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2,
 - b) część terenu znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 3.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-L, 40. KD-L, 42.KD-L, 43.KD-L, 50.KD-L, 52.KD-L, 53. KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren dróg publicznych – ulice klasy lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) ulice jedno jezdniowe z obustronnymi chodnikami,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - 1.KD-L - zmienna od 6,5 m do 16 m (ul. Meysnera),
 - 40.KD-L - minimalna 12 m,
 - 42.KD-L - zmienna od 12 m do 28 m,
 - 43.KD-L - zmienna od 19,5 m do 20 m,
 - 50.KD-L - zmienna od 11,5 m do 20 m,
 - 52.KD-L - zmienna od 12 m do 21,5 m,
 - 53.KD-L - zmienna od 11,5 m do 23 m,
 - c) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - d) typ skrzyżowań układu drogowego z ulicami klasy: KD-Z – zalecane skanalizowane, dopuszczalne zwykłe, z ulic klasy KD- L i KD-D – zwykłe.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.KD-D, 17. KD-D, 41.KD-D, 51.KD-D, 60.KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) ulice jedno jezdniowe z obustronnymi chodnikami,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- 2.KD-D - zmienna od 5,5 m do 14 m,

- 17.KD-D - zmienna od 10 m do 20 m,

- 41.KD-D - minimalna 10 m,

- 51.KD-D - minimalna 10 m,

- 60.KD-D - minimalna 10 m,

c) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym bez wyodrębnionej jezdni i chodników,

d) zalecany typ skrzyżowań: z ulicami klasy lokalnej KD- L – zwykłe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się włączenie całego lub części terenu 51. KD-D, w granice działki budowlanej utworzonej łącznie z działką nr 1/22 obręb 291.

§ 49. Dla terenu oznaczonego symbolem 24.KPX-R, 39. KPX-R ustala się:

1) przeznaczenie – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-rowerowego;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) realizacja ciągów w układzie jednoprzestrzennym,

b) zakaz obsługi transportowej przyległych terenów MN, ZU, ZD, UO,

c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających terenów ciągów pieszo-rowerowych:

- 24.KPX-R - zmienna od 8 m do 10 m,

- 39.KPX-R - zmienna od 6 m do 10 m,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 24.KPX-R znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia z § 8 pkt 2.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem m 45.KPX ustala się:

1) przeznaczenie – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie stacji transformatorowej na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,

b) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej „Przepompownia Oplawiecka” zlokalizowanej w granicach terenu, którą docelowo zastąpi stacja transformatorowa zlokalizowana w granicach terenu 15.IE,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) realizacja ciągu w układzie jednoprzestrzennym,

b) zakaz obsługi transportowej terenu 49.MN, 44. IK,

c) szerokość w liniach rozgraniczających terenów ciągów pieszych 45.KPX - zmienna od 14 m do 15 m,

d) w projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić docelową likwidację stacji transformatorowej,

4) zasady obsługi transportowej: do czasu likwidacji stacji transformatorowej „Przepompownia Oplawiecka” zlokalizowanej w granicach terenu obowiązuje jego obsługa z terenu oznaczonego symbolem 34.KD-Z (ulica Oplawiec) oraz terenu oznaczonego symbolem 43.KD-L.

§ 51. Dla terenu oznaczonego symbolem 26.KPX-R/WS ustala się:

1) przeznaczenie – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-rowerowego i teren wody powierzchniowej, śródlądowej;

2) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) kładka pieszo-rowerowa nad rzeką Brdą -dopuszcza się remonty i przebudowy kładki,

- b) teren wód płynących - rzeka Brda,
 - c) dopuszcza się regulacje i umocnienia brzegów -postuluje się wykorzystywanie naturalnych metod i materiałów przy robotach regulacyjnych i umacnianiu brzegów,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i gromadzenia odpadów w ich obrębie;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zabrania się prowadzenia przez wody powierzchniowe – zarówno po dnie jak i nad wodami - przewodów kanalizacji ściekowej oraz przewodów przesyłających substancje ropopochodne i inne związki chemiczne, z wyłączeniem paliw gazowych,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

Prezydent Miasta Bydgoszczy
ul. Jezuicka 1
85-102 Bydgoszcz
tel. 52 5858367

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: **M. BYDGOSZCZ**
Gmina: **M. Bydgoszcz**
Jednostka ewidencyjna: **046101_1, Miasto Bydgoszcz**
Obręb: **0292, 0292**

Nr kancelaryjny: **WMG-I.6621.1255.2022**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: **G.10**

Pozycja kartoteki budynków: **046101_1.0292.G.10**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

GMINA BYDGOSZCZ

Siedziba: 85-102 Bydgoszcz, ul. Jezuicka 1

rodzaj prawa: trwały zarząd, udział: 1/1

SZKOŁA PODSTAWOWA NR 34 IM. BOHATERÓW 3 PUŁKU LOTNICTWA SZTURMOWEGO W BYDGOSZCZY

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
	1/1	BYDGOSZCZ, ul. Oplawiec	inne tereny zabudowane	Bi	2,0571	2,0571	BY1B/00203844/8
Identyfikator działki: 046101_1.0292.1/1 Rejon statystyczny: 090030							
	2/1	BYDGOSZCZ, ul. Oplawiec	inne tereny zabudowane	Bi	0,3486	0,3486	BY1B/00203844/8
Identyfikator działki: 046101_1.0292.2/1 Rejon statystyczny: 090030							
Razem:					2,4057	2,4057	

Sporządził(a): Kinga Błaszczuk, według stanu na dzień: 2022-03-29

Nr zlecenia: WMG-I.1259-1/2022



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wieczystej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Joanna Suszek-Zabrocka

2022-03-29, Inspektor w Wydziale

Mienia i Geodezji
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)
Data i podpis

Zał. 3 do PFU. Opis tablicy informacyjnej wraz ze zdjęciem

Montaż na terenie szkoły w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji w miejscu uzgodnionym z Dyrektorem Szkoły.

1. Opis tablicy

W skład kompletu wchodzi 1 tablica o wym.: 125 cm x 80 cm z polipropylenu grub. 10 mm. Nadruk na folii samoprzylepnej zabezpieczony emulsją odporną na promienie UV. Tablica oprawiona w ramce z profilu aluminiowego- ramka mocowana z boku do konstrukcji tak, aby było to niewidoczne na frontach tablicy.

Dolna krawędź tablicy – na wysokości ok.1,40 m nad ziemią, konstrukcja stalowa malowana lub usytuowanie tablicy zgodnie z wytycznymi Dyrektora Szkoły (np. na ogrodzeniu boiska).

Treść: na załączonym zdjęciu



www.bydgoszcz.pl www.facebook.com/bdgbo