



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 grudnia 2018 r.

Poz. 6216

UCHWAŁA Nr IV/7/18 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 28 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smukała-Elektrownia Wodna” w Bydgoszczy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Smukała-Elektrownia Wodna” w Bydgoszczy, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 25 ha, który w granicach określonych na rysunku planu, ograniczony jest: od północy ulicą Oplawiec i fragmentem rzeki Brdy w rejonie mostu przy ulicy Biwakowej, od wschodu ścianą lasu w sąsiedztwie ulicy Smukalskiej, od południa odcinkiem ulicy Baranowskiego, a od zachodu ulicą Oplawiec i fragmentem rzeki Brdy poniżej stopnia piętrzącego elektrowni wodnej „Smukała”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy - załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;

- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 40% powierzchni każdego przęsła;
- 4) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów mniejszej niż 40% powierzchni każdego przęsła.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „Mogiły Ofiar Hitleryzmu” „B”;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W”;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej potencjalnego występowania zabytków archeologicznych „OW”;
- 9) oznaczenie identyfikujące teren.

2. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią elementy informacyjne planu:

- 1) granica działek budowlanych, proponowana – orientacyjna;
- 2) budynek ujęty w ewidencji zabytków;
- 3) punkt widokowy;
- 4) granica lasu z terenami zabudowy;
- 5) granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych w stopniu wysokim;
- 6) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” z rzeki Brdy dla miasta Bydgoszczy;
- 7) granica obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%);
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%);
- 10) orientacyjny układ elementów zagospodarowania terenu (jezdnie, boiska, pomosty);
- 11) oś podziemnej linii elektroenergetycznej SN;
- 12) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 13) oś podziemnej linii elektroenergetycznej SN – projektowana;
- 14) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - projektowana;
- 15) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej SN;
- 16) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej SN przewidzianej do dyslokacji i/lub przebudowy.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje kształtowanie wysokiego standardu architektonicznego i estetycznego zabudowy oraz atrakcyjnie zaaranżowanej przestrzeni, w tym zieleni urządzonej z elementami małej architektury, spójnymi funkcjonalnie i kompozycyjnie z zabudową;
- 3) obowiązuje sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części usytuowanych poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i nadbudowy, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 5) 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), urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem elementów infrastruktury telekomunikacyjnej (takich jak wieże, maszty, anteny);
- 6) Dla terenów **MN** dla których wyznaczono zarówno nieprzekraczalne linie zabudowy, jak i nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - a) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru ograniczonego obydwoma ww. liniami,
 - b) sytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej z uwzględnieniem wyłącznie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) w przypadku, gdy na rysunku planu nie określono linii zabudowy, obowiązuje budowa budynków z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, dotyczących sytuowania budynków;
- 8) w granicach działek budowlanych i terenów, obowiązuje harmonijne kształtowanie zabudowy polegające na budowie obiektów o podobnych cechach w zakresie: skali, formy dachu, a także rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji czy poszycia dachowego;
- 9) w granicach obszaru objętego planem, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych terenu, dopuszcza się zabudowę o maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;
- 10) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów garażowo-gospodarczych, których zewnętrzne pokrycia elewacji wykonane są z blachy;
- 11) w granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 12, obowiązuje zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów; szyldy należy sytuować na budynkach, w sposób uporządkowany, tak by stanowiły integralną część wystroju architektonicznego elewacji;
- 12) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MZ-U, MZ/UT, U, US oraz w granicach terenów dróg publicznych, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych na gruncie, które stanowią element systemu informacji: miejskiej, turystycznej i regulaminów oraz tymczasowych informacji o imprezach kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych;
- 13) obowiązuje kształtowanie wysokiego standardu architektonicznego i estetycznego realizowanych wiat, ogródków gastronomicznych oraz obiektów małej architektury;
- 14) obowiązuje zakaz lokalizacji usług zbierania odpadów z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;
- 15) obowiązuje zakaz lokalizacji usług przechowywania i spopielania zwłok;

- 16) sytuowanie elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (takiej jak wieże, maszty, anteny), w szczególności wskazane jest w granicach terenów oznaczonych symbolami: MZ-U, U, PE;
- 17) w przypadku budowy infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MZ/UT, MN-U, MN, obowiązuje jej sytuowanie wyłącznie na budynkach oraz na zespolonych z budynkiem, instalacjach lub urządzeniach technicznych (takich jak kominy, konstrukcje wsporcze).

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

- 1) cały obszar objęty granicami planu znajduje się w granicach Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 140 – Subzbiornik Bydgoszcz;
- 2) cały obszar objęty granicami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu oraz ustalenia zawarte w § 12 pkt 1;
- 3) dla obszaru objętego granicami strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” z rzeki Brdy dla miasta Bydgoszczy, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych;
- 4) zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie powinien powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące sytuowania zabudowy oraz budowy i lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, określone w przepisach dotyczących poziomów pól elektromagnetycznych;
- 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U, MZ-U, MZ/UT, US, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i/lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji:
 - a) zgodnych z przeznaczeniem i ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów oraz
 - b) stanowiących inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów, wulkanizacje, lakiernie, blacharnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego, demontaż pojazdów;
- 8) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone poszczególnymi symbolami, należy kwalifikować:
 - a) tereny MZ-U i MZ/UT, jak tereny zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny MN, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) teren MN-U, jak teren mieszkaniowo-usługowy;
- 9) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MZ-U i MZ/UT, od strony terenów dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KD-L oraz od strony ulicy Oplawiec, wskazane jest stosowanie elementów chroniących przed hałasem w środowisku, takich jak: materiały budowlane o podwyższonej izolacyjności akustycznej, rozpraszające lub tłumiące fale akustyczne elementy fasad, urządzenie zieleni pełniące funkcje osłonowe oraz takie sytuowanie pomieszczeń w zabudowie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które uwzględnią ochronę przed hałasem.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej potencjalnego występowania zabytków archeologicznych „OW”, dla której obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W”, dla której obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;

- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „Mogiły Ofiar Hitleryzmu” „B”, obejmującą teren oznaczony symbolem 24.ZP;
- 4) granice stref, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, określono na rysunku planu;
- 5) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 5.MN, 8.MZ-U, 9.MZ-U oraz 11.MZ/UT znajdują się budynki ujęte w ewidencji zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznie dostępnych, a także otoczenia obiektów użyteczności publicznej, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, zieleni, oświetlenia, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
- 2) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania, materiały i elementy wykończeniowe o wysokim standardzie estetycznym i jakościowym;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.US i 34.KDX, dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych oraz obiektów tymczasowych, w tym dla obsługi i na czas trwania imprez kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych, sytuowanych w sposób nie utrudniający ruchu pieszych i pojazdów.

§ 9. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku gdy w stanie istniejącym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (np. wysokość budynku) oraz zagospodarowania terenu (np. wielkość określonego rodzaju powierzchni terenu/działki) są większe lub są mniejsze w stosunku do wymaganych w przepisach planu, i nie ma możliwości doprowadzenia ich do wartości wymaganych w przepisach planu (np. wymagałoby to rozbiórki budynku), dopuszcza się utrzymanie tych parametrów i wskaźników, z jednoczesnym zakazem, odpowiednio, ich dalszego zwiększania (np. wysokości budynku) lub pomniejszania (np. wielkości powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego wysokość w stanie istniejącym jest większa niż maksymalna wysokość określona w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, osiągnął wysokość istniejącego budynku w części stykającej się z planowaną rozbudową lub nadbudową;
- 3) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego geometria dachu i kolorystyka pokryć dachowych w stanie istniejącym są inne niż parametry dachu określone w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, zachował parametry w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych, które będą nawiązywały do geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku, który będzie podlegał tej rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku;
- 4) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego rodzaj zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji) w stanie istniejącym są inne niż rodzaj zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji) określone w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, zachował rodzaj zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji), które będą nawiązywały do rodzaju zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji) istniejącego budynku, który będzie podlegał tej rozbudowie lub nadbudowie;
- 5) w granicach terenów MN, MN-U, MZ-U, MZ/UT, U, PE, IE, IKd, IKs, w przypadku grodzenia nieruchomości:
 - dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,0 m,
 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg publicznych oraz od terenów ZL, ZN i ZP,

- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przeszła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych i/lub blaszanych,
 - obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów ogrodzeń,
 - wskazane jest stosowanie w ogrodzeniu przepustów dla drobnych zwierząt;
- 6) dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanych w granicach poszczególnych terenów, obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania pojazdów, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową, w sposób i w ilości zgodnych z zasadami określonymi w planie, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej:
- a) miejsca do parkowania samochodów osobowych, wymagane (bilansowane) dla obsługi funkcji/zabudowy, należy urządzić w granicach poszczególnych działek budowlanych, na których sytuowana jest ww. funkcja/zabudowa; dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych w terenach dróg publicznych, zgodnie z zasadami określonymi w §13 pkt 4,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych należy lokalizować:
 - na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku lub jej części,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MZ/UT, U, odpowiednio do funkcji, obowiązuje urządzenie:
 - minimum 2 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przypadających na jedno mieszkanie,
 - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku lub 30 m² powierzchni usługowej na gruncie – nie dotyczy funkcji zaplecza noclegowego,
 - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde 4 łóżka w budynku lub jego części, wykorzystywanej na potrzeby zaplecza noclegowego,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MZ-U, odpowiednio do funkcji, obowiązuje urządzenie:
 - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde 4 łóżka w budynku lub jego części, wykorzystywanej na potrzeby zaplecza noclegowego – nie dotyczy internatu dla młodzieży uczącej się poza miejscem zamieszkania,
 - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde 4 osoby zatrudnione w internacie dla młodzieży uczącej się poza miejscem zamieszkania,
 - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku lub 100 m² powierzchni usługowej na gruncie – nie dotyczy funkcji zaplecza noclegowego,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **US**, obowiązuje urządzenie:
 - minimum 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych,
 - minimum 10 miejsc do parkowania rowerów,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **PE**, obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde 4 osoby zatrudnione w granicach terenu;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: MZ-U, MZ/UT, U, US, PE, należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie – minimum 1 na każdy rozpoczęty przedział 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych dla obsługi terenu inwestycji, jest większa niż 10;
- 8) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MZ-U, MZ/UT, U, PE, obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca do parkowania rowerów, przypadającego na każdy rozpoczęty przedział 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych dla obsługi terenu;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, których nie określono w § 9, zostały zawarte w rozdziale 3 uchwały, który dotyczy ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) terenów górniczych - nie określa się;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, przy czym dla celów informacyjnych, na rysunku planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1.MN, 10.MZ-U, 14.PE, 15.ZN, 20.ZN, 21.ZL, 23.ZL, 32.KDL, wskazuje się granice obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w stopniu wysokim – wskazane jest zastosowanie technik i technologii budowy, wykonywania robót budowlanych i użytkowania obiektów budowlanych, odpowiednio do geotechnicznych warunków ich posadowienia;
- 3) na rysunku planu wskazane zostały:
 - a) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),
 - b) granica obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);
- 4) w granicach obszarów wymienionych w pkt 3a i 3b – dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 10.MZ-U, 15.ZN, 17.ZN, 18.ZN, 19.ZN, 20.ZN, 23.ZL, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 5) zagospodarowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy realizować przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, zawierających zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczających możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 11 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN i ZP (jako strefę zakazu zabudowy w sąsiedztwie rzeki Brdy), z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w tym z zakresu: ochrony przyrody i miejsc pamięci, budowy sieci uzbrojenia terenu oraz urządzenia terenów nadwodnych;
- 2) w zakresie uwarunkowań elektroenergetycznych:
 - a) dla celów informacyjnych, na rysunku planu określono orientacyjne granice stref potencjalnego oddziaływania istniejących i projektowanych elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia (SN),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 9.MZ-U, 10.MZ-U, 13.US, 14.PE, 16.ZN, 17.ZN, 18.ZN, 23.ZL, 24.ZP, 25.WS, 26.WS, 30.KDZ, 31.KDZ, 34.KDX i 39.IE, których fragmenty znajdują się w granicach stref potencjalnego oddziaływania istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia, w czasie ich użytkowania, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. strefach.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego:

- 1) system transportowy tworzą:
 - a) tereny dróg publicznych, w tym:
 - ulice i fragmenty ulic klasy zbiorczej – KDZ, KDZ-WS,
 - ulica klasy lokalnej – KDL,
 - ulice klasy dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne – KDX,
 - b) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 2) dopuszcza się etapowania budowy i rozbudowy ulic oraz dróg wewnętrznych;
- 3) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych/pasów ruchu dla rowerów, chodników przewidzianych w granicach obszaru objętego planem, z zewnętrznym układem transportowym;
- 4) zasady bilansowania i wyznaczania miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) miejsca do parkowania samochodów osobowych, w granicach terenów dróg publicznych i wewnętrznych, należy sytuować na powierzchni terenu,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych, wyznaczone w granicach terenów dróg publicznych, mogą być uwzględnione w bilansie miejsc do parkowania wymaganych dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami: MZ-U, MZ/UT, U i US,
 - c) w przypadku bilansowania miejsc do parkowania samochodów osobowych, wymaganych dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami: MZ-U, MZ/UT, U i US, dopuszcza się uwzględnienie wyłącznie tych miejsc do parkowania, które są usytuowane wzdłuż linii rozgraniczającej odpowiednio jednego z wyżej wymienionych terenów, z terenem przyległej drogi publicznej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem, w tym tereny oznaczone symbolami: PE, IE, IKd i IKs;
- 2) nowe oraz rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi oraz infrastrukturę techniczną, a w przypadkach technicznie uzasadnionych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu;
- 3) w przypadku istnienia możliwości terenowych i technicznych, wskazane jest aby przewody i urządzenia infrastruktury technicznej były sytuowane poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia terenu, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają;
- 5) istniejący i projektowany, w granicach obszaru objętego planem, system infrastruktury technicznej podlega włączeniu (zasilanie, odbieranie, przesyłanie) do systemu zewnętrznego w obrębie poszczególnych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, które przebiegają w obszarach sąsiadujących;
- 6) zasady budowy systemu zaopatrzenia w wodę - podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi zbiorcza sieć wodociągowa;
- 7) zasady budowy systemu odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych;
- 8) zasady budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) podstawowy system odprowadzania wód opadowych i roztopowych stanowią zbiorcze kanały i kolektory deszczowe,

- b) sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzenia i/lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w celu ich wykorzystywania do drugorzędnych potrzeb gospodarczych i/lub wprowadzenia do gruntu, po spełnieniu wymaganych kryteriów jakościowych oraz warunków hydrogeologicznych terenu;
- 9) zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:
- a) podstawowy system zaopatrzenia w gaz mogą stanowić planowane zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w gaz, w tym indywidualne zbiorniki na gaz;
- 10) zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) podstawowy system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną, lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie pozyskania energii cieplnej oraz umożliwiającących osiągnięcie jak najwyższej sprawności w tym procesie,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji nowych instalacji zasilanych olejem opałowym i jego pochodnymi;
- 11) zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podstawowy system zasilania stanowią przewody niskiego napięcia (nn) oraz stacje transformatorowe SN/nn przedsiębiorstwa energetycznego, zasilane poprzez linie kablowe średniego napięcia (SN),
 - b) dopuszcza się zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych SN/nn, zasilanych poprzez abonenckie linie kablowe SN, wyprowadzone ze złączy kablowych SN lub ze stacji transformatorowych SN/nn przedsiębiorstwa energetycznego,
 - c) projektowane stacje transformatorowe SN/nn sytuować w granicach terenu oznaczonego symbolem IE, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych SN/nn, w tym abonenckich, poza terenem oznaczonym symbolem IE, tj. w granicach terenów oznaczonych symbolami MZ-U i PE,
 - e) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody elektroenergetyczne nn należy budować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu – zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących przewodów elektroenergetycznych nn jako linii napowietrznych, z jednoczesnym dopuszczeniem remontów istniejących napowietrznych linii i przyłączy nn,
 - f) złącza kablowo – pomiarowe lub złącza kablowe nn sytuować jako:
 - zabudowane w linii ogrodzenia,
 - zabudowane na ścianie budynku,
 - wbudowane w budynek,
 - g) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem ogniw (paneli) fotowoltaicznych,
 - h) istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 15 kV (zlokalizowaną w granicach terenów oznaczonych symbolami: 30.KDZ, 23.ZL, 34.KDX, 39.IE, 10.MZ-U, 18.ZN, 26.WS, 17.ZN, 9.MZ-U, 31.KDZ), przewiduje się do dyslokacji i przebudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami: 30.KDZ, 34.KDX, 39.IE, 10.MZ-U, 14.PE, 25.WS, 16.ZN, 17.ZN, 9.MZ-U, 31.KDZ,
 - i) istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 30 kV (zlokalizowaną w granicach terenów oznaczonych symbolami: 14.PE, 16.ZN, 17.ZN, 26.WS, 9.MZ-U, 31.KDZ), przewiduje się do przebudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami: 14.PE, 16.ZN, 17.ZN, 9.MZ-U, 31.KDZ,
 - j) nowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV i 30 kV wskazuje się do budowy jako przewody pod powierzchnią terenu, z jednoczesnym dopuszczeniem budowy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej SN 15 kV (nad rzeką Brdą, poniżej stopnia piętrzącego elektrowni wodnej „Smukała”) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 10.MZ-U, 14.PE, 25.WS,

k) zasady przebudowy linii elektroenergetycznych SN 15 kV i 30 kV określono na rysunku planu;

12) zasady budowy systemu telekomunikacji:

- a) podstawowy system telekomunikacyjny stanowią przewody i urządzenia telekomunikacyjne i/lub przekaz sygnału za pomocą urządzeń odbiorczo-nadawczych,
- b) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody telekomunikacyjne, realizować jako przewody 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 nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy abonenckich.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób lub poprzez zagospodarowanie zielenią urządzoną wraz z elementami małej architektury, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

§ 16. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze planu, w granicach terenów:

- 1) oznaczonych symbolami: ZP, ZN, ZL, KDZ, KDZ-WS, KDL, KDX, US i WUH - 5% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) nie wymienionych w pkt.1 – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. **Szczegółowe ustalenia planu**

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) poprzez teren oznaczony symbolem 1.MN obowiązuje zapewnienie dojścia i dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 15.ZN z terenu drogi publicznej (ulicy Smukalskiej) oznaczonej symbolem 30.KDZ;
 - c) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 1.MN i 15.ZN nie stanowi granicy działek budowlanych,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działki budowlanej w całości usytuowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MN – od 0,05 do 0,3,
 - dla działki budowlanej, w skład której wchodzi odpowiednie części terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 15.ZN, dla części działki budowlanej usytuowanej w granicach terenu 1.MN – od 0,05 do 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla działki budowlanej w całości usytuowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MN – nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działki budowlanej, w skład której wchodzi odpowiednie części terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 15.ZN, dla części działki budowlanej usytuowanej w granicach terenu 1.MN – nie mniejsza niż 30% tej części działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla działki budowlanej w całości usytuowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MN – nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- dla działki budowlanej, w skład której wchodzi odpowiednie części terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 15.ZN, dla części działki budowlanej usytuowanej w granicach terenu 1.MN – nie większa niż 30% tej części działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,

f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:

- kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 45°,
- kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, w całości usytuowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MN – 1200 m²,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, w których skład wchodzi odpowiednie części terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 15.ZN - 1500 m²;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymogów technicznych i ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zgodnie z § 9,
- b) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
- e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zgodnie z § 9,
- b) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
- e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 45°,

- kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasy,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,4,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasy,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymogów technicznych i ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,4,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego – grafit, antracyt,
 - f) elewacje budynków – obowiązuje wykonanie co najmniej 40% powierzchni elewacji zewnętrznych ścian budynków z materiałów ceramicznych lub pokryć okładzinowych w kolorystyce stanowiącej naturalny odcień wypalanej gliny - ceglasy (np. elewacyjna cegła klinkierowa),
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 850 m²;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuje zachowanie budynku mieszkalnego przy ulicy Rajskiej 2, ujętego w ewidencji zabytków, z wymogiem jego konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, realizowanych poprzez remonty konserwatorskie, w tym: zachowanie pierwotnego detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej lub ich odtworzenie; zakaz tynkowania i ocieplania ścian budynku od zewnątrz; wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na

drewnianą z zachowaniem oryginalnych podziałów, kształtu i detalu; zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej (ulica Oplawiec);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy - od 0,2 do 0,5,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 400 m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
 - a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo każda funkcja może występować samodzielnie,
 - b) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:
 - usługi handlu,
 - usługi gastronomiczne,
 - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne,
 - pozaszkolne formy edukacji, opieki zdrowotnej, oświaty, usługi informacji i komunikacji, finansowe i ubezpieczeniowe, pocztowe, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usługi wspierające, profesjonalne i naukowe,
 - usługi związane z budową i utrzymaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej oraz związane z handlem i dystrybucją energii elektrycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej (ulica Oplawiec);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się dowolny udział funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
- f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MZ-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej;
 - a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo każda funkcja może występować samodzielnie,
 - b) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:
 - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - usługi z zakresu edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - usługi profesjonalne i naukowe,
 - usługi administracji,
 - usługi związane z budową i utrzymaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej oraz związane z handlem i dystrybucją energii elektrycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) obsługę transportową, w sposób bezpośredni i/lub pośredni poprzez teren oznaczony symbolem 14.PE, zapewnia teren przyległej drogi publicznej (ulica Oplawiec);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się dowolny udział funkcji zamieszkania zbiorowego i usługowej,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,2 do 1,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – nie większa niż 12,0 m,
 - f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuje zachowanie budynków (dawnej wozowni liczników) przy ulicy Oplawiec 154 i 156, ujętych w ewidencji zabytków, z wymogiem ich konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, realizowanym poprzez remonty konserwatorskie, w tym: zachowanie pierwotnego pokrycia dachu, detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej lub ich odtworzenie; w przypadku odtwarzania pokrycia dachu obowiązuje zastosowanie dachówki ceramicznej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.MZ-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej;

- a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo każda funkcja może występować samodzielnie,
 - b) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:
 - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - usługi z zakresu edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - usługi profesjonalne i naukowe,
 - usługi administracji,
 - c) w granicach terenu dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych SN,
 - d) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zgodnie z § 9,
 - b) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej (ulica Oplawiec);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) w granicach terenu dopuszcza się dowolny udział funkcji zamieszkania zbiorowego i usługowej,
 - b) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,2,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m,
 - f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 3° do 20°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego – grafit, antracyt,
 - g) elewacje budynków:
 - na każdej ścianie zewnętrznej budynków obowiązuje wykonanie od 5% do 15% powierzchni elewacji w formie detali architektonicznych, jako nawiązanie do elewacji istniejącego budynku przy ul. Oplawiec 160,
 - obowiązuje wykonanie detali architektonicznych (np. nadproży okiennych i drzwiowych) z zastosowaniem pilastrów ceglanych, materiałów ceramicznych lub pokryć okładzinowych w kolorystyce stanowiącej naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty (np. elewacyjna cegła klinkierowa);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuje zachowanie budynku internatu (dawnej karbidowni) przy ulicy Oplawiec 160, ujętego w ewidencji zabytków, z wymogiem jego konserwacji, rewitalizacji i rekonstrukcji, realizowanych poprzez remonty konserwatorskie, w tym: zachowanie pilastrów ceglanych, detali architektonicznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej lub ich odtworzenie; wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na drewnianą z zachowaniem oryginalnych podziałów, kształtu i detalu; zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.MZ-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej;
 - a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo każda funkcja może występować samodzielnie,
 - b) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:
 - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,

- usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
- usługi z zakresu edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
- usługi profesjonalne i naukowe,
- usługi administracji,

c) dopuszcza się lokalizację pól namiotowych i kempingowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zgodnie z § 9,
- b) w granicach terenu dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych SN,
- c) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej,
- d) poprzez teren oznaczony symbolem 10.MZ-U obowiązuje zapewnienie dojścia i dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 14.PE z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 34.KDX;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) w granicach terenu dopuszcza się dowolny udział funkcji zamieszkania zbiorowego i usługowej,
- b) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m, dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego w zachodniej części terenu do wysokości 16,0 m,
- f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m².

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.MZ/UT, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem funkcji usługowej;

- a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo funkcja zamieszkania zbiorowego może występować samodzielnie,
- b) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:
 - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zgodnie z § 9,
- b) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia funkcji zamieszkania zbiorowego – nie mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej zabudowy,
- b) powierzchnia funkcji usługowej – nie większa niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
- c) intensywność zabudowy - od 0,2 do 1,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy – nie większa niż 12,0 m,

g) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:

- kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
- kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,

h) elewacje budynków:

- na każdej ścianie zewnętrznej budynków obowiązuje wykonanie co najmniej 20% powierzchni elewacji z materiałów ceramicznych lub pokryć okładzinowych w kolorystyce stanowiącej naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty (np. elewacyjna cegła klinkierowa),
- obowiązuje wykonanie detali architektonicznych (np. nadproży okiennych i drzwiowych) z zastosowaniem pilastrów ceglanych, materiałów ceramicznych lub pokryć okładzinowych w kolorystyce stanowiącej naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty,
- obowiązuje wykonanie elementów dekoracyjnych w postaci „muru pruskiego” na kondygnacjach poddaszowych budynków, jako nawiązanie do elewacji istniejącego budynku przy ul. Rajskiej 6,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązuje zachowanie budynku mieszkalnego przy ulicy Rajskiej 6, ujętego w ewidencji zabytków, z wymogiem jego konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, realizowanym poprzez remonty konserwatorskie, w tym: zachowanie pierwotnego pokrycia dachu lub jego odtworzenie z zastosowaniem dachówki ceramicznej; zachowanie lub odtworzenie: elewacji zewnętrznych wraz z elementami dekoracyjnymi w postaci „muru pruskiego” z zastosowaniem materiałów ceramicznych, detali architektonicznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej; zakaz ocieplania ścian budynku od zewnątrz; wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na drewnianą z zachowaniem oryginalnych podziałów, kształtu i detalu; zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.U, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;

a) w zakresie funkcji terenu dopuszcza się:

- usługi handlu,
- usługi gastronomiczne,
- usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
- usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne,
- pozaszkolne formy edukacji, opieki zdrowotnej, oświaty, usługi informacji i komunikacji, finansowe i ubezpieczeniowe, pocztowe, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usługi wspierające, profesjonalne i naukowe,

b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z § 9,

b) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej, obowiązuje sytuowanie lokali mieszkalnych jako wbudowanych w budynek usługowy,

c) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia funkcji usługowej – nie mniejsza niż 70% powierzchni całkowitej zabudowy,

b) powierzchnia funkcji mieszkaniowej – nie większa niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy,

c) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,5,

d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m,
- g) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego – grafit, antracyt,
- h) elewacje budynków – obowiązuje wykonanie co najmniej 40% powierzchni elewacji zewnętrznych ścian budynków z materiałów ceramicznych lub pokryć okładzinowych w kolorystyce stanowiącej naturalny odcień wypalanej gliny - ceglasy (np. elewacyjna cegła klinkierowa),
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.US, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu służących sportom i rekreacji (w tym: boiska sportowe, place zabaw, urządzenia fitness, skatepark, park linowy) oraz wzbogacających zagospodarowanie terenu (w tym: sezonowe ogródki gastronomiczne, sceny),
 - b) dopuszcza się zastosowanie przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz instalacji oświetlenia i monitoringu,
 - d) dopuszcza się budowę elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - e) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy i infrastruktury towarzyszącej urządzeniom wymienionym w lit. a, takich jak: szatnie, obiekty magazynowania sprzęty sportowego, pomieszczenia małej gastronomii i techniczne,
 - g) wymagane utrzymanie drzew i towarzyszącej roślinności o charakterze leśnym we wschodniej części terenu,
 - h) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m wzdłuż linii rozgraniczających z terenami infrastruktury technicznej, oznaczonymi symbolami 40.IKs i 41.IKd;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (określonej w pkt 2f) oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - od 0,005 do 0,05,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki lub terenu,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 5% powierzchni działki lub terenu,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 6,0 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasy,
 - f) zasady grodzienia:
 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 30.KDZ oraz w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających z terenami infrastruktury technicznej oznaczonymi symbolami 40.IKs i 41.IKd,
 - w przypadku grodzienia właściwej części terenu, obowiązuje stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowa ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m,
 - dopuszcza się budowę piłkochwyków o wysokości do 8,0 m,
 - wskazane jest stosowanie w ogrodzeniu przepustów dla drobnych zwierząt.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.PE, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wytwarzania energii elektrycznej – elektrownia wodna „Smukała”;
 - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, z jednoczesnym zakazem budowy siłowni wiatrowych,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej przerzutni sprzętu wodnego z dopuszczeniem jej przebudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń wodnych (pomosty, pochylnie, punkty cumownicze, przepławki dla ryb) oraz towarzyszących obiektów budowlanych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z § 9,
 - b) obsługę transportową zapewniają tereny dróg publicznych, w sposób bezpośredni oraz pośrednio poprzez teren oznaczony symbolem 10.MZ-U,
 - c) poprzez teren oznaczony symbolem 14.PE, dopuszcza się obsługę transportową terenu oznaczonego symbolem 8.MZ-U,
 - d) obowiązuje zachowanie publicznego dostępu do obiektu istniejącej przerzutni sprzętu wodnego z terenów przyległych wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 25.WS i 26.WS;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy - od 0,03 do 0,5,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 15,0 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: 15.ZN, 16.ZN, 17.ZN, 18.ZN, 19.ZN i 20.ZN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody (Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego) zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie publicznego dostępu do terenów oznaczonych symbolami: 17.ZN, 18.ZN, 19.ZN i 20.ZN,
 - b) wymagane utrzymanie drzew i towarzyszącej roślinności o charakterze leśnym,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami 16.ZN i 17.ZN, dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych SN,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 17.ZN, 18.ZN i 19.ZN, dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania służących sportom i rekreacji wodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeży (tarasy, schody, pochylnie, pomosty, przystanie),
 - e) w granicach terenu oznaczonego symbolem 20.ZN, ponad górnym załomem skarpy, dopuszcza się wyznaczanie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i/lub rowerowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą (ławki, altany / deszczochrony),
 - f) teren oznaczony symbolem 15.ZN może stanowić części działek budowlanych, współtworzonych z częściami działek zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MN,
 - g) dopuszcza się budowę elementów oświetlenia i monitoringu,
 - h) obsługę transportową, w sposób bezpośredni i/lub pośredni poprzez teren oznaczony symbolem 1.MN, zapewniają tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami: 21.ZL, 22.ZL i 23.ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 24.ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „Mogiły Ofiar Hitleryzmu” „B”;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie publicznego dostępu do terenu,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną m.in. poprzez utrzymanie istniejącej roślinności oraz nasadzenia drzew i roślinności towarzyszącej,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejących obiektów, z dopuszczeniem sytuowania towarzyszących elementów małej architektury (w tym: pomniki, obeliski, ławki, altany, elementy oświetlenia) oraz wyznaczania ciągów pieszych,
 - d) w przypadku grodzenia terenu, dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę kutych ogrodzeń ozdobnych o wysokości do 1,0 m,
 - e) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej (ulica Opławiec).

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami: 25.WS, 26.WS i 27.WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych, śródlądowych (fragment rzeki Brdy - 25.WS oraz część zbiornika wodnego „Smukała” na rzece Brdzie - 26.WS i 27.WS);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania służących sportom i rekreacji wodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeży (przerzutnie sprzętu wodnego, pomosty, pochylnie, slipy do wodowania łodzi, przystanie, punkty cumownicze).

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 28.WUH, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren urządzeń wodnych – nabrzeże, pomost, przystań
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie publicznego dostępu do terenu,
 - b) dopuszcza się budowę slipu do wodowania łodzi oraz sytuowanie elementów wzbogacających zagospodarowanie terenu (ławki, altany / deszczochrony, elementy oświetlenia i monitoringu),
 - c) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 29.KDZ-WS (fragment mostu nad rz. Brdą w ciągu ul. Biwakowej), ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej, teren wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) fragment mostu drogowego nad wodami rzeki Brdy,
 - b) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, ścieżkami rowerowymi lub pasami ruchu dla rowerów oraz infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – dla drogi publicznej klasy zbiorczej (na obiekcie mostowym) - 17,0 m.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: 30.KDZ (ul. Smukalska i ul. Biwakowa) i 31.KDZ (fragment ul. Opławiec), ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, ścieżkami rowerowymi lub pasami ruchu dla rowerów oraz infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego; dopuszcza się jednostronne chodniki i/lub jednostronne ścieżki rowerowe,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu nie mniejsza niż 16,5 m dla terenu oznaczonego symbolem 30.KDZ,
- c) szerokość w przekroju objętym planem – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie większa niż 7,6 m dla terenu oznaczonego symbolem 31.KDZ.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem 32.KDL, ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- a) ulica jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem; dopuszcza się elementy uspokojenia ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 19,0 m.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami 33.KDX i 34.KDX, ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej, ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielonej jezdni i chodnika,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 10,0 m.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami: 35.KDW, 36.KDW, 37.KDW i 38.KDW, ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- a) ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielonej jezdni i chodnika,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 35.KDW, 37.KDW i 38.KDW – 7,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 36.KDW – 5,0 m,
- c) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 39.IE, ustala się:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej – stacja transformatorowa;

2) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje budowa obiektu stacji transformatorowej jako obiektu wolno stojącego,
- b) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 13.US,
- c) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,

- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy do 6,0 m,
- e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego - naturalny odcień wypalanej gliny – ceglasty.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 40.IKs, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;
- 2) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty kubaturowe sytuować jako zagłębione pod poziomem terenu,
 - c) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem 41.IKd, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej;
- 2) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty kubaturowe sytuować jako zagłębione pod poziomem terenu,
 - c) obsługę transportową zapewnia teren przyległej drogi publicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

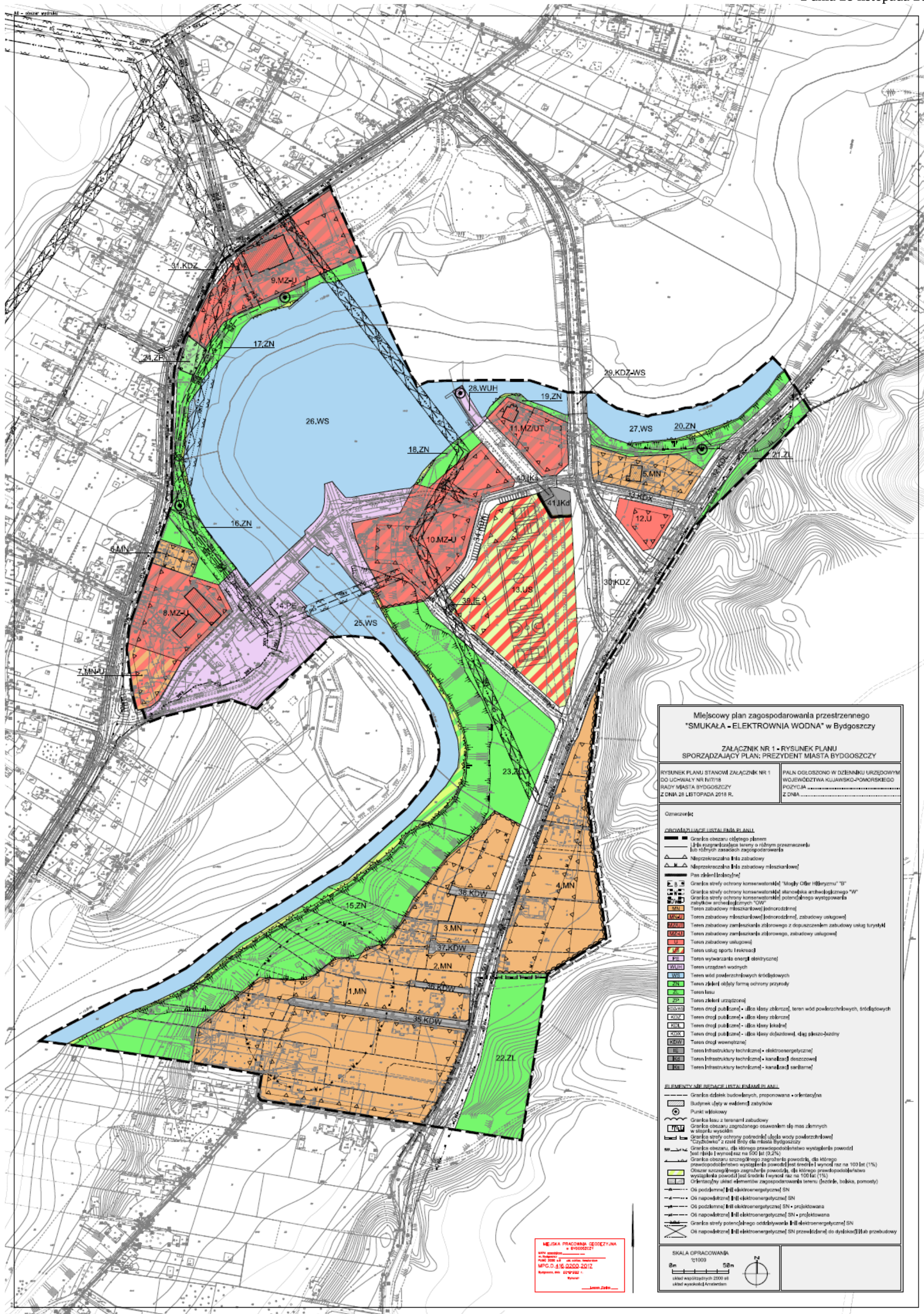
§ 44. W granicach obszaru objętego uchwałą tracą moc:

- 1) Uchwała Nr LI/1049/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 czerwca 2005 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Smukały w rejonie ulicy Baranowskiego w Bydgoszczy (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 103, poz.1818 z dnia 29 sierpnia 2005 roku);
- 2) Uchwała Nr LXIX/1327/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 31 maja 2006 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Opławiec-Sanatoryjna" w Bydgoszczy (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 109, poz. 1652 z dnia 18 sierpnia 2006 roku).

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

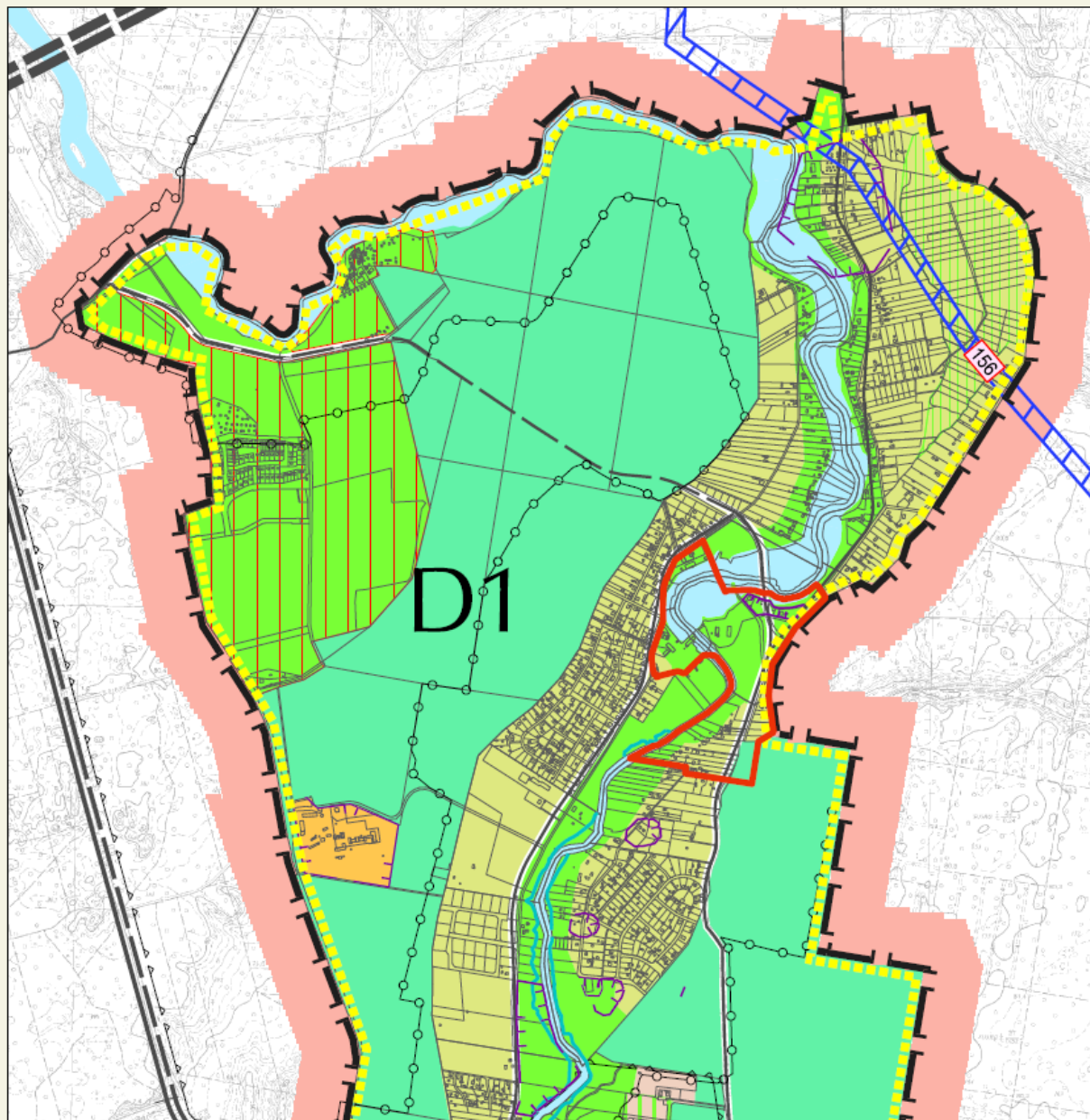
Przewodnicząca
Rady Miasta
Monika Matowska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/7/18
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 28 listopada 2018 r.

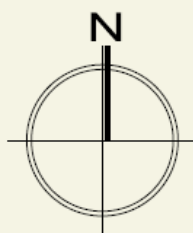


Załącznik Nr 1.1a do uchwały Nr IV/7/18
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 28 listopada 2018 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY**
uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.



SKALA 1 : 20 000

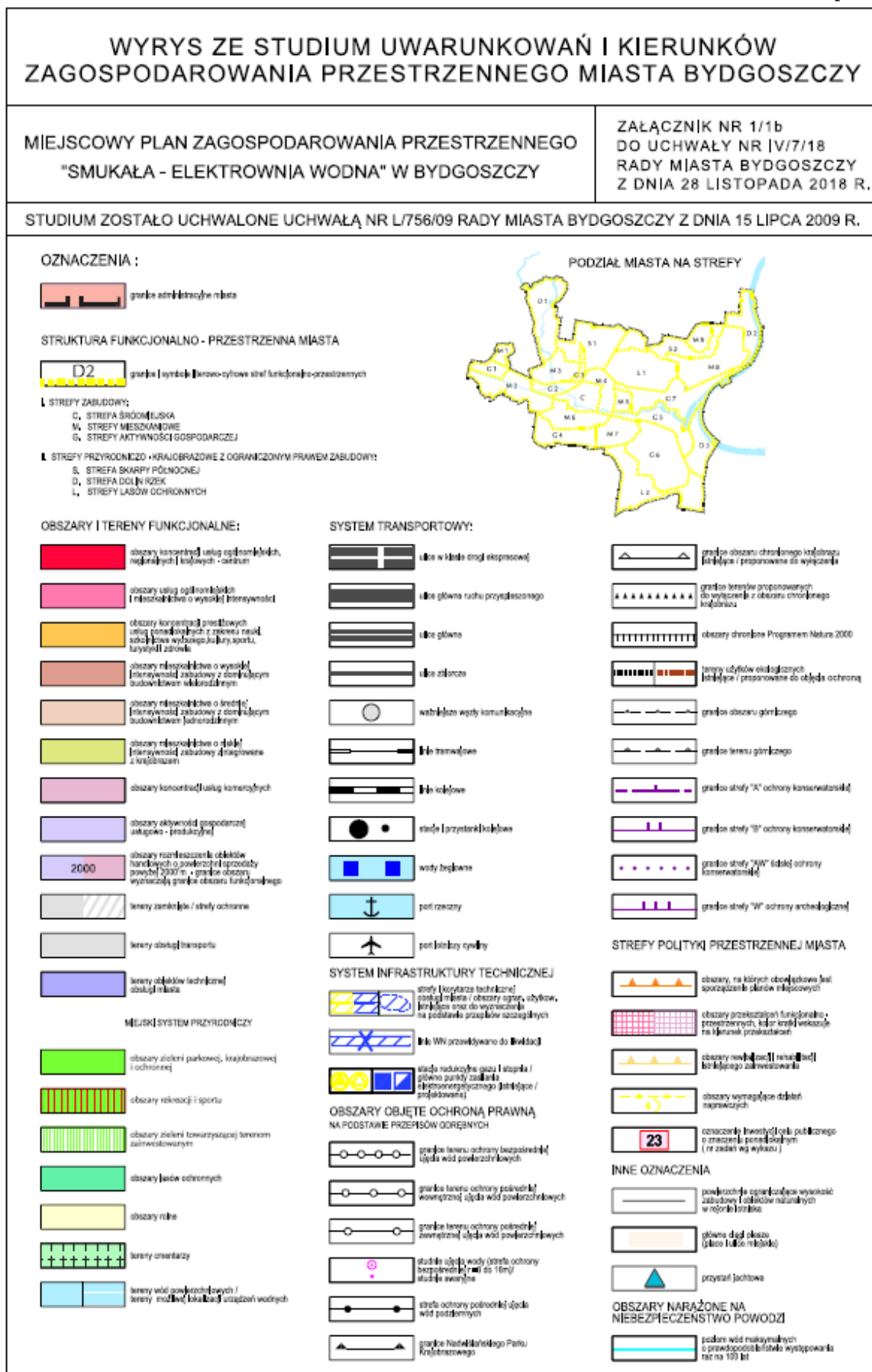


ZAŁĄCZNIK NR 1/1a
DO UCHWAŁY NR IV/7/18
RADY MIASTA BYDGOSZCZY
Z DNIA 28 LISTOPADA 2018r.

GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 1.1b do uchwały Nr IV/7/18
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 28 listopada 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/7/18
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 28 listopada 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Bydgoszczy
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Smukała-Elektrownia Wodna” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miasta Bydgoszczy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone w ustawowo określonym przedziale czasu tj. w przypadku ww. planu miejscowego w okresie od 24 sierpnia 2018 r. do dnia 9 października 2018 r.

Lp	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	Rada Osiedla Smukała – Opławiec – Janowo 9.10.2018 r.	Zmiana ustalenia dla terenów dróg zbiorczych, która zakłada budowę jednostronnego chodnika i oddzielenie go od prywatnych posesji pasem zieleni oraz w miejscach, gdzie pas drogowy jest stosunkowo szeroki, umożliwić realizację dodatkowego chodnika i/lub ścieżki rowerowej.	30.KDZ i 31.KDZ	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15, ust. 2, pkt 10) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§4, pkt 9), w planie miejscowym określa się zasady budowy dróg, ich parametry (szerokość w liniach rozgraniczających) i klasyfikację (np. droga zbiorcza). Wobec powyższego ustalenia dot. dróg są dość ogólne i pozostawiają swobodę w kształtowaniu pasa drogowego. Propozycje kształtowania poszczególnych elementów pasa drogowego zawarte w uwadze, wykraczają poza kompetencje rady gminy, nadane jej w ustawie i rozporządzeniu. Aktualne ustalenia projektu planu w zakresie budowy dróg w granicach terenów 30.KDZ i 31.KDZ pozwalają na zastosowanie różnych rozwiązań, w tym na wykorzystanie propozycji zawartych w uwadze RO, przy czym za ostateczny kształt rozwiązań drogowych odpowiada zarządca drogi, który szczegółowo określi je w projekcie budowlanym, a nie w planie miejscowym.
2.	Rada Osiedla Smukała – Opławiec – Janowo 9.10.2018 r.	Wykreślenie z projektu planu ustalenia umożliwiającego realizację stosunkowo niewielkiej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych,	8.MZ-U, 9.MZ-U i 10.MZ-U	Uwaga nieuwzględniona. W przypadku wprowadzenia funkcji zaplecza noclegowego (hotelu/pensjonatu) w granicach terenów: MZ-U, MZ/UT i U , w tym także na terenie K-PODiDZ, obowiązują te same wskaźniki co do ilości wymaganych miejsc do parkowania samochodów osobowych. (mp/lóżko) Wyjątek stanowi działalność internatu dla młodzieży uczącej się poza miejscem zamieszkania, gdzie wskaźnik miejsc do parkowania samochodów osobowych uzależniony jest od ilości osób tam

		w przypadku wykorzystania danego terenu dla potrzeb internatu dla młodzieży uczącej się poza miejscem zamieszkania.		zatrudnionych – w internacie przebywa młodzież w wieku w którym jeszcze nie posiadają prawa jazdy i własnych samochodów. Odstąpienie od ww. regulacji w projekcie planu skutkować będzie koniecznością zlokalizowania miejsc postojowych dla internatu, w tej samej ilości jak dla typowej funkcji hotelowej a w konsekwencji budowę miejsc postojowych w ilości znacznie przewyższającej faktyczne zapotrzebowanie internatu dla młodzieży, kosztem np. powierzchni biologicznie czynnych. W granicach opracowania planu znajdują się obiekty szkoły zawodowej z internatem.
3.	Rada Osiedla Smukała – Opławiec – Janowo 9.10.2018 r.	Dopuszczenie prowadzenia usług nieuciążliwych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej o – usługowych.	1.MN, 2.MN, 3.NM, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 7.MN-U	Uwaga nieuwzględniona. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie 2 lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Powyższa zasada ustalona w randze regulacji ustawowej, pozwala na wprowadzanie np. usług do budynku mieszkalnego, o co wnosi Rada Osiedla. Szczególne położenie Smukały w dolinie Brdy, w granicach OChK Zalewu Koronowskiego i strefy ochronnej ujęcia wody Czyżkówko, predestynuje ten obszar dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z turystyką i rekreacją, co plan zapewnia. Dopuszczenie w większym zakresie innych funkcji usługowych w granicach terenów typowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, może powodować uciążliwości dla właścicieli sąsiednich nieruchomości. Jednocześnie w granicach terenu 7.MN-U, który jest oddzielony od typowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszczono dowolny udział funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz zaproponowano szeroki wachlarz usług możliwych do realizacji. Takie rozwiązanie nie naraża funkcji mieszkaniowej na ewentualne uciążliwości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/7/18
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 28 listopada 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miasta Bydgoszczy

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

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 oraz z 2018 r. poz. 1000, poz. 62, poz. 1366, poz. 1693 i poz. 1669), Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

- Budowa dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: 29.KDZ-WS, 30.KDZ, 31.KDZ, 32.KDL, 33.KDX, 34.KDX,
- Rozbudowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, realizowana w drogach oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami 40.IKs i 41.IKd.

2. Sposób realizacji inwestycji:

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

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjęte Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.,
- Strategia Rozwoju Bydgoszczy do 2030 r., przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/1045/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 listopada 2013 r.,
- Uchwała Nr XXXIV/639/16 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Planu Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych na lata 2017 – 2021,
- Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2017-2044, przyjęta Uchwałą Nr XXXVIII/741/16 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 grudnia 2016 r. oraz zmiany tej uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz.1986, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 203).

Nowe inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2018 r. poz. 1152, z późn. zm.) – ze środków własnych przedsiębiorstwa Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

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

Wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu miasta, zostaną zapisane w uchwale budżetowej.