UCHWAŁA NR XVI/154/2004
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
Z DNIA 29 stycznia 2004 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OBSZARZE STAREGO MIASTA W TCZEWIE

W REJONIE ULIC:
JANA Z KOLNA, SAMBORA, ZAMKOWEJ, MESTWINA, CHOPINA, CZYŻYKOWSKIEJ ORAZ RZEKI WISŁY W TCZEWIE

Na podstawie art. 26, w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15.poz. 139 zm.: Dz. U. z 1999 r Nr 41. poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) i art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806; z 2003 Nr 80, poz. 717)) w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/331/2001 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 sierpnia 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnego położonego w obszarze Starego Miasta w rejonie ulic Jana z Kolna, Sambora, Zamkowej, Mestwina, Chopina, Czyżykowskiej oraz rzeki Wisły w Tczewie na wniosek Prezydenta Miasta, Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obszarze Starego Miasta w Tczewie w rejonie ulic: Jana z Kolna, Sambora, Zamkowej, Mestwina, Chopina, Czyżykowskiej oraz rzeki Wisły w Tczewie.
   Dokładny przebieg granic obowiązywania niniejszego planu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu.

§2

Na ustalenia niniejszego planu składają się łącznie:

1) **definicje pojęć** - zawarte w §3,

2) **ustalenia szczegółowe** dla jednostek planu - zawarte w kartach ustaleń dla jednostek planu,

3) **ustalenia zawarte na rysunku planu**.

§3

O ile w dalszej części planu jest mowa o:

1) **JEDNOSTCE PLANU -** oznacza to znajdujący się w granicach jednostek planu **obszar**, któremu przyporządkowano odpowiedni symbol literowo-cyfrowy (symbol jednostki planu), **dla którego obowiązują ustalenia planu** zawarte w: ustaleniach ogólnych, odpowiednich kartach ustaleń, na rysunku planu,

2) **BUDYNKU MIESZKALNYM** - oznacza to **budynek przeznaczony wyłącznie do wykonywania funkcji mieszkaniowej** (*działalność wynikająca z zamieszkiwania oraz związana z obsługą własnych gospodarstw domowych przez ich użytkowników*), który zawiera pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze oraz może zawierać pomieszczenia techniczne lub gospodarcze,

3) **BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWYM** - oznacza to **budynek mieszkalny,** który zawiera pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej,

4) **BUDYNKU USŁUGOWYM** – oznacza to **budynek przeznaczony** wyłącznie **do wykonywania funkcji usługowej**,

5) **BUDYNKU GOSPODARCZYM** - oznacza to **budynek towarzyszący zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, zawierający wyłącznie pomieszczenia techniczne lub gospodarcze**,

6) **WOLNO STOJĄCYM GARAŻU –** oznacza to garaż lub zespół garaży nie będący integralną częścią budynku pełniącego inną funkcję dopuszczoną planem.

7) **ZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU -** oznacza to **część jednostki planu**, **stanowiącą powierzchnię zabudowaną** wyznaczaną zgodnie z Polskimi Normami,

8) **NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU** - oznacza to **część jednostki planu**, **nie będącą zabudowaną częścią** obszaru,

9) **PARCELACH –** oznacza to **działkę budowlaną istniejącą lub projektowaną** do wydzielenia; za zgodny z planem miejscowym, na obszarach, na których dopuszcza się sytuowanie budynków, uznaje się podział geodezyjny, w wyniku którego powstają działki budowlane, których kształt i wielkość gwarantują możliwość ich racjonalnej zabudowy i zagospodarowania oraz możliwość zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych z nimi sąsiadujących zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i obowiązującymi przepisami.

10) **PARCELACH SĄSIADUJĄCYCH -** oznacza to działki położone najbliżej działki pod przedmiotowy budynek wydzielone w ramach tej samej jednostki planu i przylegające do tego samego co działka pod przedmiotowy budynek terenu publicznego.

11) **KALENICY GŁÓWNEJ** - oznacza to **najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połaci** dachowych **wyznaczających przeciwległe kierunki spadku**;
w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza,

12) **KĄCIE POCHYLENIA DACHU** oznacza to:
   a) **dla części dachów, które nie są mansardami** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachowej mierzony względem płaszczyzny poziomej,

b) **dla części dachów, które są mansardami** - kąt pochylenia płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę i linię okapu połaci dolnej, mierzony względem płaszczyzny poziomej, przy czym płaszczyzna pionowa przechodząca przez wspólną krawędź dolnej i górnej płaszczyzny dachu, musi być cofnięta w stosunku do zewnętrznej płaszczyzny ściany zewnętrznej kondygnacji znajdującej się bezpośrednio pod kondygnacją poddaszową,

13) KONDYGNACJI – oznacza to kondygnację nadziemną

14) WYSOKOŚCI GŁÓWNEJ LINII OKAPU - oznacza to **najmniejszą z odległości pomiędzy dolną krawędzią głównej linii okapu a jej rzutem prostopadłym na teren**,

15) GŁÓWNEJ LINIA OKAPU - oznacza to **linię okapu połaci dachowej, której górną krawędź stanowi kalenica główna**;
w przypadku dachów mansardowych za główną linie okapu uważa się linię okapu połaci dolnej, przez którą przechodzi płaszczyzna wyznaczająca kąt pochylenia dachu,

16) WYSOKOŚCI OGRODZENIA - oznacza to **wysokość mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przylegającego do ogrodzenia do górnej krawędzi ogrodzenia**;
w przypadku ogrodzeń zlokalizowanych na pochyłościach jest to średnia wysokość każdego przęsła.

17) UCIĄŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU – oznacza to oddziaływanie, które w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, ziemię, standard akustyczny, walory przyrodnicze, standard życia człowieka, z przekroczeniem lub bez przekroczenia dopuszczalnych norm lecz z obniżeniem standardu.
Szkodliwe lub uciążliwe oddziaływanie wyraża się: emisją szkodliwych substancji do atmosfery, hałasem, drganiami, promieniowaniem, świeceniem, emisją substancji zapachowych, zakłócaniem fal radiowych, uciążliwością dla funkcji mieszkaniowej ze względu na przedmiot składowania lub obsługę transportową.

18) **OBLIGATORYJNEJ FRONTOWEJ LINII ZABUDOWY** – oznacza to, że w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej, na której wyznaczona została obligatoryjna frontowa linia zabudowy, realizowany budynek winien być sytuowany zgodnie z linią wyznaczoną na rysunku planu w taki sposób aby gwarantować możliwość zabudowy tej działki oraz działek sąsiednich (w przypadku kontynuowania linii zabudowy na tych działkach) jako linii pierzei o frontach w linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

§4

Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostek planu zawarte w odpowiednich kartach ustaleń, na które składają się:

1) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU-1, MU-2, MU-3, MU-4, MU-5, MU-6, MU-7",**

2) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: **MU-8",**

3) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UM-1, UM-2, UM-3",**

4) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **URM-1",**

5) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **URM-2, URM-3, URM-4, URM-5",**

6) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: **U-1",**

7) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: **WR-1 ",**

8) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z-1, Z-2",**

9) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EL-1, EL-2",**

10) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **X-1, X-2, X-3, X-4",**

11) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: **XY-1",**

12) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **YY-1, YY-2",**

13) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-5, KD-6, KD-7, KD-8, KD-9, KD-10 ",**

14) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KL-1, KL-2, KL-3, KL-4 ",**

15) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: **KZ-1",**

16) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: **P-1**,

§5

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**MU-1** (pow. ok. 0.4492 ha) **MU-2** (pow. ok. 0.3260 ha) **MU-3** (pow. ok. 0.2499 ha) **MU-4** (pow. ok. 0.8730 ha) **MU-5** (pow. ok. 0.2250 ha) **MU-6** (pow. ok. 0.3299 ha) **MU-7** (pow. ok. 0.7707 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż jedna parcela.**

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	w granicach jednostek **dopuszcza się:** funkcję **mieszkaniową**, funkcję **usługową, funkcję obsługi komunikacyjnej oraz** funkcję **obsługi inżynieryjnej**;
2)	**w ramach funkcji usługowej dopuszcza się**: zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreację, rozrywkę, obsługę turystyki, kult religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło artystyczne i tradycyjne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości;
3)	**działalność** prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych **nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	w granicach jednostek **dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych**, **usługowych** bądź **mieszkalno-usługowych**,
2)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
3)	w granicach jednostek **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży**.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**, **urządzeń infrastruktury technicznej.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Nie reguluje się.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI

a) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu,

b) **dopuszcza się zmianę przebiegu linii** zabudowy **w przypadkach uzasadnionych przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,**

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) **wysokość** budynków **tworzących pierzeje** ulic: **Zamkowej** (jednostka oznaczona symbolem KL-1), **Sambora** (jednostka oznaczona symbolem KL-2), **Chopina** (jednostka oznaczona symbolem KL-4) - **nie może być większa niż 3,5 kondygnacji**,

b) **wysokość pozostałych** budynków znajdujących się w granicach jednostek **nie może być większa niż 2,5 kondygnacji**,

c) wysokość budynków może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

d) **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych,**

e) dodatkowo **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, **o maksimum 80 cm**, **przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku**, **a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,**

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

a) wysokość głównej linii okapu **nie** może być **mniejsza niż 5,0 m,**

b) wysokość głównej linii okapu może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ

a) kalenice główne wszystkich budynków **muszą być sytuowane równolegle do elewacji frontowej budynku,**

b) kierunek sytuowania kalenicy głównej **może być odmienny w przypadku realizacji**

	budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi**,
5)	**KĄT POCHYLENIA DACHU**
a)	kąt pochylenia dachu **nie** może być **mniejszy niż 30°** i **większy niż 45°**,
b)	**dach spełniający wymagania** w zakresie kąta pochylenia **musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu** prostopadłego budynku, przy czym **musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,**
c)	kąt pochylenia dachu **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**
6)	**POKRYCIE DACHU**
	na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówkopodobnych materiałów**, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,
7)	**INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA**
	poziom posadowienia parterów budynków **musi być większa niż 10,06** m n.p.m.,
	ewentualne obniżenie poziomu posadowienia parteru wymaga uzyskania zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

	Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

	Dojazdy i parkingi należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu (w ilości **min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie)** oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości **min. 10 miejsce postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach własnej parceli lub w granicach innej parceli (w promieniu dojścia 300 m) po uzgodnieniach z jej właścicielem oraz z gminą i przy ustanowieniu służebności na tej nieruchomości na rzecz właściciela parceli, na której realizowany jest budynek,**
2)	**dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej w zakresie ruchu jezdnego lub pieszo-jezdnego.**

4. OGRODZENIA

1)	od strony terenów publicznych **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,**
2)	**w przypadku wygradzania** parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na **1,2 m**,
3)	**dopuszczona w planie wysokość** ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli przeznaczonych pod zabudowę należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,**
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza**

	się stosowanie **wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,**
3)	**nie dopuszcza się odprowadzania** ścieków sanitarnych **do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,**
4)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu,**
5)	**odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach do tego przystosowanych a następnie wywożone taborem technologicznym na wysypisko wskazane przez Gminę.**

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1	**Nowoprojektowana zabudowa na obszarach jednostek stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą.**
2	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
3	**Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
4	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

STAWKA PROCENTOWA

	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§6

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**MU-8** (pow. ok. 1.0171 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż jedna parcela.**

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	w granicach jednostki **dopuszcza się:** funkcję **mieszkaniową**, funkcję **usługową, funkcję obsługi komunikacyjnej oraz** funkcję **obsługi inżynieryjnej**;
2)	**w ramach funkcji usługowej dopuszcza się**: zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreację, rozrywkę, obsługę turystyki, kult religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło artystyczne i tradycyjne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości;
3)	**działalność** prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych **nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	w granicach jednostki **dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych**, **usługowych** bądź **mieszkalno-usługowych**,
2)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
3)	w granicach jednostki **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych**,
4)	w granicach jednostki **dopuszcza się lokalizację wolno stojących garaży** w sposób gwarantujący możliwość zabudowy działki w oparciu o obligatoryjne frontowe linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostki planu **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**, **urządzeń infrastruktury technicznej.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń**

geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Nie reguluje się.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI

a) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu,

b) **dopuszcza się zmianę przebiegu linii** zabudowy **w przypadkach uzasadnionych przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,**

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) **wysokość** budynków **tworzących pierzeje** ulicy **Czyżykowskiej** (jednostka oznaczona symbolem KL-4) - **nie może być większa niż 3,5 kondygnacji**,

b) **wysokość pozostałych** budynków znajdujących się w granicach jednostki **nie może być większa niż 2,5 kondygnacji**,

c) wysokość budynków może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

d) **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych,**

e) dodatkowo **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, **o maksimum 80 cm**, **przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku**, **a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,**

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

a) wysokość głównej linii okapu **nie** może być **mniejsza niż 5,0 m,**

b) wysokość głównej linii okapu może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ

a) kalenice główne wszystkich budynków **muszą być sytuowane równolegle do elewacji frontowej budynku,**

b) kierunek sytuowania kalenicy głównej **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi**,

5) KĄT POCHYLENIA DACHU

a) kąt pochylenia dachu **nie** może być **mniejszy niż 30°** i **większy niż 45°**,

b) **dach spełniający wymagania** w zakresie kąta pochylenia **musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu** prostopadłego budynku, przy czym **musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,**

c) kąt pochylenia dachu **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

6) POKRYCIE DACHU

na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówkopodobnych**

	materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,
7)	**INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA** **poziom posadowienia parterów** budynków **musi być większa niż 10,06** m n.p.m., **ewentualne obniżenie poziomu posadowienia parteru wymaga uzyskania zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

	Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

	Dojazdy i parkingi należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki planu (w ilości **min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie)** oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości **min. 10 miejsce postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach własnej parceli lub w granicach innej parceli (w promieniu dojścia 300 m) po uzgodnieniach z jej właścicielem oraz z gminą i przy ustanowieniu służebności na tej nieruchomości na rzecz właściciela parceli, na której realizowany jest budynek,**
2)	**dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej w zakresie ruchu jezdnego lub pieszo-jezdnego.**

4. OGRODZENIA

1)	od strony terenów publicznych **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,**
2)	**w przypadku wygradzania** parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na **1,2 m**,
3)	**dopuszczona w planie wysokość** ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli przeznaczonych pod zabudowę należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,**
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza się** stosowanie **wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,**
3)	**nie dopuszcza się odprowadzania** ścieków sanitarnych **do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,**
4)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu,**
5)	**odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach** do tego przystosowanych a następnie **wywożone taborem technologicznym na wysypisko** wskazane przez Gminę**,**

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1	**Nowoprojektowana zabudowa na obszarze jednostki stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą.**
2	**Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne w granicach jednostki wymagają uzgodnień z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku a przedsięwzięcia inwestycyjne w strefie **„OW" Obserwacji Archeologicznej** winny być dodatkowo **zaopiniowane przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku
3	**Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostki.
4	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

STAWKA PROCENTOWA

	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **30 %.**

§7

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**UM-1** (pow. ok. 0.1130 ha) **UM-2** (pow. ok. 0.3700 ha) **UM-3** (pow. ok. 0.3964 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

	Jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż jedna parcela.**

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	w granicach jednostek **dopuszcza się:** funkcję **usługową,** funkcję **mieszkaniową,** funkcję **obsługi komunikacyjnej** oraz funkcję **obsługi inżynieryjnej**.

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

2)	**w ramach funkcji usługowej dopuszcza się:** zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreację, rozrywkę, obsługę turystyki, kult religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło tradycyjne i artystyczne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości;
3)	**jako obligatoryjną** dla zabudowy tworzącej pierzeje ulic: Okrzei, Podgórnej, **ustala się funkcję usługową** zlokalizowaną **co najmniej w parterach** budynków**;**
4)	**działalność** prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych **nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	w granicach jednostek **dopuszcza się realizację** budynków **mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,**
2)	**zabudowę pierzei** ulic: **Okrzei, Podgórnej** dopuszcza się wyłącznie **w postaci budynków usługowych bądź usługowo-mieszkalnych**, **w** których **parterach obligatoryjnie** zlokalizowane są **pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej** dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego,
3)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
4)	w granicach jednostek **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży**.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**, **urządzeń infrastruktury technicznej.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Nie reguluje się.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI

a) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu,

b) **dopuszcza się zmianę przebiegu linii** zabudowy **w przypadkach uzasadnionych przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,**

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) wysokość budynków **nie** może być **większa niż 3,5 kondygnacji**,

b) wysokość budynków może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych,**

d) dodatkowo **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, **o maksimum 80 cm**, **przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku**, **a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,**

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

a) wysokość głównej linii okapu **nie** może być **mniejsza niż 5,0 m**,

b) wysokość głównej linii okapu **może być odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi**,

4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ

nie reguluje się,

5) KĄT POCHYLENIA DACHU

a) kąt pochylenia dachu nie może być **mniejszy niż 30°** i **większy niż 45°**,

b) **dach spełniający wymagania** w zakresie kąta pochylenia **musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu** prostopadłego budynku, przy czym **musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,**

c) kąt pochylenia dachu **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

6)	**POKRYCIE DACHU** na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówkopodobnych materiałów**, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,
7)	**INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA** **nie określa się.**

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

	Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

	Dojazdy i parkingi należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu (w ilości **min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie)** oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości **min. 10 miejsce postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach własnej parceli lub w granicach innej parceli (w promieniu dojścia 300 m) po uzgodnieniach z jej właścicielem oraz z gminą i przy ustanowieniu służebności na tej nieruchomości na rzecz właściciela parceli, na której realizowany jest budynek,**
2)	**dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej w zakresie ruchu jezdnego lub pieszo-jezdnego.**

4. OGRODZENIA

1)	od strony terenów publicznych **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,**
2)	**w przypadku wygradzania** parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na **1,2 m**,
3)	**dopuszczona w planie wysokość** ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli przeznaczonych pod zabudowę należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,**
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza się stosowanie wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,**
3)	**nie dopuszcza się odprowadzania** ścieków sanitarnych **do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,**
4)	**odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach do tego przystosowanych a następnie wywożone taborem technologicznym na wysypisko wskazane przez Gminę,**
5)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów należy odprowadzać do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu,**

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	**Nowoprojektowana zabudowa na obszarach jednostek stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą,**
2.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku,
3.	**Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

STAWKA PROCENTOWA

	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

§8

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**URM-1** (pow. ok. 0.6808 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

1.	Zagospodarowanie jednostki może nastąpić w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w ramach której jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż 1000 m²,** dopuszcza się etapowanie inwestycji**.**
2.	**Z obowiązku zagospodarowania w trybie** zorganizowanej działalności inwestycyjnej wyłączone są istniejące w granicach jednostek planu budynki mieszkalne położone przy ul. Zamkowej 18, 19, 19a, 19b.
3.	**Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.**

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	w granicach jednostek **dopuszcza się** funkcję **mieszkaniową,** funkcję **usługową oraz** funkcję **obsługi inżynieryjnej,**
2)	**w ramach funkcji usługowej dopuszcza się:** zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreacje, rozrywkę, obsługę turystyki, kult religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło artystyczne i tradycyjne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości,
3)	**dla zabudowy** tworzącej pierzeję **od strony Wisły jako obligatoryjną** ustala się **funkcję usługową** lokalizowaną **co najmniej w parterach** budynków,
4)	**działalność** prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych **nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania,**
5)	w granicach jednostek **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	zabudowę tworzącą pierzeję od strony rzeki Wisły dopuszcza się w formie budynków **usługowych oraz** budynków **mieszkalno-usługowych, w których pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej** są zlokalizowane **co najmniej w parterach** budynków i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego,

2)	pozostałą zabudowę w granicach jednostek planu dopuszcza się w formie budynków **usługowych,** budynków **mieszkalnych oraz** budynków **mieszkalno-usługowych,**
3)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
4)	w granicach jednostek **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży**.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**, **urządzeń infrastruktury technicznej.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1. **Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Powierzchnia zabudowy, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych 2 kondygnacji **nie** może być **większa niż 60 %** powierzchni parceli.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI

a) **linie zabudowy** należy wyznaczyć **zgodnie z rysunkiem planu**,

b) **dopuszcza się zmianę przebiegu linii** zabudowy **w przypadkach uzasadnionych przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,**

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) wysokość budynków **nie** może być **większa niż 3,5 kondygnacji,**

b) wysokość budynków **może być odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych,**

d) dodatkowo **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, **o maksimum 80 cm**, **przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku**, **a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,**

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

a) **wysokość** głównej linii okapu nie może być **mniejsza niż 5,0 m,**

b) wysokość głównej linii okapu **może być odmienna w przypadku realizacji** budynków

	zgodnie z przesłankami historycznymi,
4)	**KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ**
a)	kalenica główna wszystkich budynków o mieszkaniowych, usługowych bądź mieszkaniowo-usługowych **musi być sytuowana równolegle do elewacji frontowej budynku,**
b)	kierunek sytuowania kalenicy głównej **może być odmienny** od **w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi**,
5)	**KĄT POCHYLENIA DACHU**
a)	**kąt pochylenia dachu budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych musi** znaleźć się w przedziale wyznaczonym przez kąt pochylenia połaci dachowych dachów budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej znajdujących się na parcelach „sąsiadujących" z parcelą pod przedmiotowy budynek,
b)	**dla pozostałych** budynków sytuowanych w granicach jednostek dopuszcza się kąt pochylenia dachu, **nie mniejszy niż 40° i nie większy niż 50°,**
c)	kąt pochylenia dachu **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**
d)	**dach spełniający wymagania** w zakresie kąta pochylenia **musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu** prostopadłego budynku, przy czym **musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,**
6)	**POKRYCIE DACHU**
a)	na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówko podobnych materiałów**, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,
b)	**dla budynków objętych trybem zorganizowanej działalności** inwestycyjnej obowiązuje **jeden rodzaj pokrycia dachowego,**
7)	**INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA**
a)	**poziom posadowienia parterów** budynków **nie** może być **mniejszy niż 10,06** m n.p.m. **ewentualne obniżenie poziomu posadowienia parteru wymaga uzyskania zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,**
b)	**linia elewacji frontowej tworząca pierzeję od strony Wisły winna być zróżnicowana uskokami nie rzadziej niż co 25 m przy czym głębokość uskoku nie może być mniejsza niż 1,5 m.**

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

	Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

	Dojazdy i parkingi należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki planu (w ilości **min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie)** oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości **min. 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie niej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach własnej parceli lub w granicach układu drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolami: KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-10, P-1,**
2)	**dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu**

	jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej .

4. OGRODZENIA

1)	ogrodzenie **do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy** wyznaczonej dla jednostki planu, z której wydzielono parcelę,
2)	od strony terenów publicznych **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,**
3)	**w przypadku wygradzania** parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na **1,2 m**,
4)	**dopuszczona w planie wysokość** ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,**
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza się stosowanie wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,**
3)	**nie dopuszcza się odprowadzanie** ścieków sanitarnych **do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,**
4)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych,**
5)	**odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach do tego przystosowanych a następnie wywożone taborem technologicznym na wysypisko wskazane przez Gminę.**

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	**Nowoprojektowana zabudowa na obszarach jednostek stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą.**
2.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
3.	**Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
4.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

STAWKA PROCENTOWA

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **30 %.**

§9

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**URM-2** (pow. ok. 0.3133 ha) **URM-3** (pow. ok. 0.2615 ha) **URM-4** (pow. ok. 0.2933 ha) **URM-5** (pow. ok. 0.6301 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

1.	Zagospodarowanie jednostek może nastąpić w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w ramach której jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż jedna jednostka planu.**
2.	**Z obowiązku zagospodarowania w trybie** zorganizowanej działalności inwestycyjnej wyłączone są istniejące w granicach jednostek planu budynki mieszkalne: **w granicach jednostki URM-2** - budynek położony przy ul. Zamkowej 15, 16, **w granicach jednostki URM-3** - budynek położony przy ul. Zamkowej 12, 13, **w granicach jednostki URM-4** - budynek położony przy ul. Zamkowej 11.
3.	**Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.**

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	w granicach jednostek **dopuszcza się** funkcję **mieszkaniową,** funkcję **usługową oraz** funkcję **obsługi inżynieryjnej,**
2)	**w ramach funkcji usługowej dopuszcza się:** zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreacje, rozrywkę, obsługę turystyki, kult religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło artystyczne i tradycyjne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości,
3)	**dla zabudowy** tworzącej pierzeję **od strony Wisły jako obligatoryjną** ustala się **funkcję usługową** lokalizowaną **co najmniej w parterach** budynków,
4)	**działalność** prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych **nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania,**
5)	w granicach jednostek **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży,**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	zabudowę tworzącą pierzeję od strony rzeki Wisły dopuszcza się w formie budynków **usługowych oraz** budynków **mieszkalno-usługowych, w których pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej** są zlokalizowane **co najmniej w parterach** budynków i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego,
2)	pozostałą zabudowę w granicach jednostek planu dopuszcza się w formie budynków **usługowych,** budynków **mieszkalnych oraz** budynków **mieszkalno-usługowych,**
3)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
4)	w granicach jednostek **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży**.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**, **urządzeń infrastruktury technicznej.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	**Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2.	**Zmianę przebiegu obligatoryjnych linii rozgraniczających** jednostki**: URM-4 i X-2 oraz URM-5 i X-2** dopuszcza się **w przypadku objęcia trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej całości** jednostek**: URM-4, URM-5, X-2.**

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Powierzchnia zabudowy, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych 2 kondygnacji **nie** może być **większa niż 60 %** powierzchni parceli.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) **USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI**

a) **linie zabudowy** należy wyznaczyć **zgodnie z rysunkiem planu**,

b) **zmianę przebiegu** obligatoryjnych frontowych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu **od strony jednostki X-2 dopuszcza się w przypadku objęcia trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej całości** jednostek**: URM-4, URM-5, X-2,**

c) **dopuszcza się zmianę przebiegu linii** zabudowy **w przypadkach uzasadnionych przesłankami historycznymi,**

d) **dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,**

2)	**WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW**
a)	wysokość budynków **nie** może być **większa niż 3,5 kondygnacji,**
b)	wysokość budynków **może być odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**
c)	**dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych,**
d)	dodatkowo **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, **o maksimum 80 cm**, **przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku**, **a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,**
3)	**WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU**
a)	**wysokość** głównej linii okapu nie może być **mniejsza niż 5,0 m,**
b)	wysokość głównej linii okapu **może być odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi**,
4)	**KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ**
a)	kalenica główna wszystkich budynków o mieszkaniowych, usługowych bądź mieszkaniowo-usługowych **musi być sytuowana równolegle do elewacji frontowej budynku,**
b)	kierunek sytuowania kalenicy głównej **może być odmienny** od **w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi**,
5)	**KĄT POCHYLENIA DACHU**
a)	**kąt pochylenia dachu budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych musi** znaleźć się w przedziale wyznaczonym przez kąt pochylenia połaci dachowych dachów budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej znajdujących się na parcelach „sąsiadujących" z parcelą pod przedmiotowy budynek,
b)	**dla pozostałych** budynków sytuowanych w granicach jednostek dopuszcza się kąt pochylenia dachu, **nie mniejszy niż 40° i nie większy niż 50°,**
c)	kąt pochylenia dachu **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**
d)	**dach spełniający wymagania** w zakresie kąta pochylenia **musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu** prostopadłego budynku, przy czym **musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,**
6)	**POKRYCIE DACHU**
a)	na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówko podobnych materiałów**, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,
b)	**dla budynków objętych trybem zorganizowanej działalności** inwestycyjnej obowiązuje **jeden rodzaj pokrycia dachowego,**
7)	**INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA**
a)	**poziom posadowienia parterów** budynków **nie** może być **mniejszy niż 10,06** m n.p.m.; **ewentualne obniżenie poziomu posadowienia parteru wymaga uzyskania zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,**
b)	**linia elewacji frontowej tworząca pierzeję od strony Wisły winna być zróżnicowana uskokami nie rzadziej niż co 25 m przy czym głębokość uskoku nie może być mniejsza niż 1,5 m,**

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

3. ZIELEŃ

	Nie reguluje się.

4. NAWIERZCHNIE

	Dojazdy i parkingi należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

5. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki planu (w ilości **min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie)** oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości **min. 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie niej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach własnej parceli lub w granicach układu drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolami: KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-10, P-1,**
2)	**dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.**

6. OGRODZENIA

1)	ogrodzenie **do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy** wyznaczonej dla jednostki planu, z której wydzielono parcelę,
2)	od strony terenów publicznych **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,**
3)	**w przypadku wygradzania** parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na **1,2 m**,
4)	**dopuszczona w planie wysokość** ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,**
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza się stosowanie wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,**
3)	**nie dopuszcza się odprowadzanie** ścieków sanitarnych **do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,**
4)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych,**
5)	**odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach do tego przystosowanych a następnie wywożone taborem technologicznym na wysypisko wskazane przez Gminę.**

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	**Nowoprojektowana zabudowa na obszarach jednostek stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą.**
2.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
3.	**Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
4.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

STAWKA PROCENTOWA

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **30 %.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

§10

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTKI PLANU OZNACZONEJ NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM:	**U-1** (pow. ok. 0.5985 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

1.	**Jednym zamierzeniem** budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż jedna parcela.**
2.	**W przypadku wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w granicach jednostek jednym zamierzeniem** budowlanym należy objąć **obszar nie mniejszy niż cała jednostka** planu.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	**w granicach jednostki dopuszcza się** funkcję **usługową,** funkcję **obsługi inżynieryjnej**, **obsługi komunikacyjnej** oraz, pod warunkiem określonym w p-kcie A2, funkcję **mieszkaniową**,
2)	**w ramach funkcji usługowej dopuszcza się:** zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreację, rozrywkę, obsługę turystyki, kult religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło artystyczne i tradycyjne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości;
3)	**działalność** prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych **nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	w granicach jednostki **dopuszcza się zabudowę usługową, oraz,** pod warunkiem określonym w p-kcie A.2, **zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową,**
2)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
3)	w granicach jednostki **nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży**.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

	Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**, **urządzeń infrastruktury technicznej.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	**Linie rozgraniczające** jednostkę planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2.	**Podziału jednostki planu na parcele nie reguluje się**.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Powierzchnia zabudowana **nie** może być **większa niż 60 %** powierzchni parceli.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI

a) linii zabudowy w granicach jednostki **nie reguluje się,**

b) **dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,**

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) wysokość budynków (z wyjątkiem obiektów kultu religijnego, których wysokości nie reguluje się) **nie** może być **większa niż 3,5 kondygnacji**,

b) wysokość budynków może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

c) **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych,**

d) dodatkowo **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, **o maksimum 80 cm**, **przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku**, **a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,**

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

a) Wysokość głównej linii okapu **nie może być mniejsza niż 5,0 m,**

b) wysokość głównej linii okapu może być **odmienna w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ

Nie reguluje się**,**

5) KĄT POCHYLENIA DACHU

nie może być mniejszy niż 45 ^{0},

kąt pochylenia dachu **może być odmienny w przypadku realizacji** budynków **zgodnie z przesłankami historycznymi,**

6) POKRYCIE DACHU

na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówko podobnych materiałów**, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych.

7)	**INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA** **poziom posadowienia parterów** budynków **nie** może być **mniejszy niż 10,06** m n.p.m. **ewentualne obniżenie poziomu posadowienia parteru wymaga uzyskania zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

Dojazdy i parkingi należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu (w ilości **min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie)** oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości **min. 10 miejsce postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach własnej parceli lub w granicach innej parceli (w promieniu dojścia 300 m) po uzgodnieniach z jej właścicielem oraz z gminą i przy ustanowieniu służebności na tej nieruchomości na rzecz właściciela parceli, na której realizowany jest budynek,**
2)	**dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.**

4. OGRODZENIA

1)	ogrodzenie **do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy** wyznaczonej dla jednostki planu, z której wydzielono parcelę,
2)	od strony terenów publicznych **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,**
3)	**w przypadku wygradzania** parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na **1,2 m**,
4)	**dopuszczona w planie wysokość** ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,**
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza się stosowanie wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,**
3)	**nie dopuszcza się odprowadzanie** ścieków sanitarnych **do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,**
4)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych,**
5)	**odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach do tego przystosowanych a następnie wywożone taborem technologicznym na wysypisko wskazane przez Gminę.**

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	**Nowoprojektowana zabudowa na obszarach jednostek stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą.**
2.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
3.	**Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostki.
4.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

§11

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONEJ NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM:	**WR-1** (pow. ok. 20.3781 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	**jako obligatoryjną** dla jednostki planu **ustala się funkcję ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji oraz wód powierzchniowych,**
2)	**dopuszcza się funkcje:** obsługi turystyki wodnej (jak: przystanie żeglugi pasażerskiej, mariny) oraz lądowej, sportu i rekreacji na świeżym powietrzu, gastronomii oraz inne funkcje związane z kulturą, rozrywką i spędzaniem wolnego czasu, obsługą turystyki,
3)	**wyklucz się handel detaliczny artykułami innymi niż spożywcze i wyroby rzemiosła artystycznego,**
4)	**w granicach jednostki dopuszcza się funkcję obsługi komunikacyjnej** w postaci parkingu terenowego,
5)	w granicach jednostki planu **dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej**.

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb obsługi turystyki wodnej** takie jak: mariny, przystanie żeglugi pasażerskiej), gastronomii z zapleczem higieniczno-sanitarnym,
2)	dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: zieleni, obiektów małej architektury, budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych wynikających z potrzeb funkcji dopuszczonych w planie, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów sportowych, wód powierzchniowych.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	**Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2.	**Wydzielenia** parceli z jednostki planu dopuszcza się **wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury** technicznej **oraz parkingu** dopuszczonego w granicach jednostki.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Powierzchnia zabudowy, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych 2 kondygnacji **nie** może być **większa niż 0,3 %** powierzchni jednostki.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI

nie reguluje się,

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) wysokość budynków **nie** może być **większa niż 2 kondygnacje**,

b) **dopuszcza się przekroczenie** przyjętej w projekcie budowlanym **wysokości** budynku **przez wyloty przewodów kominowych oraz przez akcenty architektoniczne,**

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

nie reguluje się,

4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ

nie reguluje się,

5) KĄT POCHYLENIA DACHU

nie reguluje się,

6) POKRYCIE DACHU

na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówko podobnych materiałów**, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,

7) INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA

poziom posadowienia parterów budynków **wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1) **nawierzchnie** przeznaczone **do ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**,

2)	**dojazdy i parkingi** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie niepodczyszczonych wód opadowych do gruntu** z zaleceniem zastosowania na stanowiska parkingowe nawierzchni z płyt ażurowych z wypełnieniem trawą.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób korzystających z działalności prowadzonej w granicach jednostek planu w ilości (w ilości **min. 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie niej niż 1 miejsce postojowe)** należy zapewnić **w granicach układu drogowego –** jednostki planu oznaczona symbolem **P-1, KD-2, KD-10, bądź w ramach parkingu** dopuszczonego w granicach jednostki **WR-1,**
2)	**dojazdy do jednostki planu dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.**

4. OGRODZENIA

	nie dopuszcza się wygrodzeń jednostek planu.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	**elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto bądź jego część**,
2)	**wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych,**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
2.	W zagospodarowaniu jednostki należy uwzględnić konieczność **realizacji umocnień brzegu, w tym dla celów przeciwpowodziowych**.
3.	W zagospodarowaniu jednostki należy uwzględnić konieczność realizacji **ścieżki rowerowej** wzdłuż Wisły. Dopuszcza się nie realizowanie ścieżki na terenie jednostki o ile zagwarantowana zostanie jej realizacja na terenie jednostki XY-1
4.	W zagospodarowaniu jednostki ustala się **obowiązek zapewnia korytarzy widokowych** (wglądów z ulicy Zamkowej na rzekę Wisłę) na przedłużeniu jednostek: KL-2, KD-3, KD-5, YY-2,
5.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku,
6.	**Zabudowa** jednostek **powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostki.
7.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§12

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**Z-1** (pow. ok. 0.1938 ha) **Z-2** (pow. ok. 0.0644 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję terenów zieleni ogólnodostępnej,**
2)	dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Dopuszcza się **zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu **dopuszcza się w formie: zieleni, oczek wodnych i innego rodzaju wód powierzchniowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	**Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2.	**Wydzielenia** parceli z jednostek planu dopuszcza się **wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury** technicznej.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

	Nawierzchnie, przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych,
2)	**dojazdy do jednostek planu dopuszcza się ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.**

4. OGRODZENIA

	Nie reguluje się

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	Elementy infrastruktury sieciowej muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**.

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
2.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
3.	**Zagospodarowanie** jednostek **powinno umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
4.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

	Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§13

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**EL-1** (pow. ok. 0.0036 ha) **EL-2** (pow. ok. 0.0036 ha)

F. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

4. FUNKCJE DOPUSZCZONE

Jako obligatoryjną dla obszaru **ustala się funkcję obsługi inżynieryjnej z zakresu elektroenergetyki.**

5. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Jednostki przeznaczone są **pod realizację stacji transformatorowych**.

6. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru dopuszcza się **w formie: urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**.

G. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Nie reguluje się.

H. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

IV. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA

Nie reguluje się.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

Budynki należy **kształtować zgodnie z wymogami technicznymi** stacji transformatorowych.

V. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

Nie reguluje się.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	Nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych,
2)	**dojazdy do jednostek planu dopuszcza się ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.**

4. OGRODZENIA

1)	od strony terenów służących obsłudze komunikacyjnej **nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki**,
2)	**w przypadku wygradzania parceli** wysokość ogrodzeń od strony terenów służących obsłudze komunikacyjnej ustala się na **1,2 m**,
3)	dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia **może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram** wjazdowo-wejściowych.

VI. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

VII. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
2.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

I. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§14

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**X-1** (pow. ok. 0.0267 ha) **X-2** (pow. ok. 0.2138 ha) **X-3** (pow. ok. 0.1273 ha) **X-4** (pow. ok. 0.0173 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1) jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

2) dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszarów.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

1) w granicach jednostek **dopuszcza się realizację: ciągów pieszych i rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni**,

2) **w** zagospodarowaniu jednostki **X-2** należy **uwzględnić możliwość dojazdu pojazdów uprzywilejowanych.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1. **Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2. **Wydzielenie** jednostki **X-2 w sposób odmienny** niż przedstawiony na rysunku planu dopuszcza się **w przypadku zagospodarowania** jednostek **URM-4, URM-5, X-2 w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.**

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

nawierzchnie, przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE

nie dopuszcza się realizacji,

4. OGRODZENIA

nie reguluje się,

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Elementy infrastruktury sieciowej muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**.

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1. Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania **w sposób zapewniający ogólnodostępność.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

2.	Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
3.	**W** zagospodarowaniu jednostki **X-3** należy uwzględnić **korytarz widokowy** zapewniający wgląd z rynku i z ulicy Podgórnej na rzekę Wisłę.
5.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
6.	**Zagospodarowanie** jednostek **powinno umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
7.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§15

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**XY-1** (pow. ok. 0.4287 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	jako obligatoryjną dla jednostki planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**
2)	dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszaru.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarze **dopuszcza się realizację: ulic w formie ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów**

	małej architektury, zieleni, **umocnień brzegu rzeki, w tym do celów przeciwpowodziowych.**

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

	Linie rozgraniczające jednostkę planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

	Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1)	**Nawierzchnie**, przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**,
2)	**nawierzchnie przeznaczone do ruchu pieszo-jezdnego** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu.**

3. MIEJSCA POSTOJOWE

nie reguluje się.

4. OGRODZENIA

nie reguluje się

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	**Elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**,
2)	**wody opadowe z terenów przeznaczonych do ruchu pieszo-jezdnego przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania **w sposób zapewniający ogólnodostępność.**
2.	Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
3.	W zagospodarowaniu jednostki **dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej** wzdłuż Wisły w sytuacji **gdy nie będzie ona realizowana na obszarze jednostki WR-1**.
4.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
5.	**Zagospodarowanie** jednostek **powinno umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
6.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§16

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**YY-1** (pow. ok. 0.2231 ha) **YY-2** (pow. ok. 0.0901 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	Jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**
2)	dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszarów.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarach **dopuszcza się realizację: ciągów pieszych, ulic w formie ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-jezdnych dla ograniczonej grupy użytkowników (mieszkańcy, pojazdy uprzywilejowane), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni**.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1)	**Nawierzchnie**, przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**,
2)	**nawierzchnie przeznaczone do ruchu jezdnego i pieszo-jezdnego** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu.**

3. MIEJSCA POSTOJOWE

nie reguluje się.

4. OGRODZENIA

nie reguluje się.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	**Elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**,
2)	**wody opadowe z terenów przeznaczonych do ruchu jezdnego i pieszo-jezdnego przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania **w sposób zapewniający ogólnodostępność.**
2.	Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
3.	W zagospodarowaniu jednostek ustala się **obowiązek zapewnia korytarzy widokowych** zgodnie z rysunkiem planu.
4.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
5.	**Zagospodarowanie** jednostek **powinno umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej** występujących w granicach jednostek.
6.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

§17

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**KD-1** (pow. ok. 0.2010 ha) **KD-2** (pow. ok. 0.2761 ha) **KD-3** (pow. ok. 0.0800 ha) **KD-4** (pow. ok. 0.1325 ha) **KD-5** (pow. ok. 0.0768 ha) **KD-6** (pow. ok. 0.2639 ha) **KD-7** (pow. ok. 0.0863 ha) **KD-8** (pow. ok. 0.1047 ha) **KD-9** (pow. ok. 0.5288 ha) **KD-10** (pow. ok. 0.2705 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**
2)	dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszarów.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarach **dopuszcza się realizację: ulic klasyfikowanych jako ulice dojazdowe - D1/2,sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz zieleni**.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	**Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2.	**Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających** ustala się na **10 m**.
3.	**Dopuszcza się zmniejszenie szerokości w przypadkach uzasadnionych względami historycznymi.**

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1)	**Nawierzchnie** przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**,.
2)	**nawierzchnie przeznaczone do ruchu jezdnego i pieszo-jezdnego** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE

nie reguluje się.

4. OGRODZENIA

nie reguluje się.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	**Elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**,
2)	**wody opadowe z terenów przeznaczonych do ruchu jezdnego i pieszo-jezdnego przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania w sposób zapewniający **ogólnodostępność**.
2.	Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
3.	**Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
4.	W zagospodarowaniu jednostek KD-1, KD-2, KD-3, KD-10 ustala się **obowiązek zapewnienia korytarzy widokowych** zgodnie z rysunkiem planu.
5.	**Zagospodarowanie jednostki winno umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostki należy zachować wartościowe.**
6.	**Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.** **Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§18

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	**KL-1** (pow. ok. 1.0882 ha) **KL-2** (pow. ok. 0.1222 ha) **KL-3** (pow. ok. 0.0427 ha) **KL-4** (pow. ok. 0.4648 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**
2)	dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszarów.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarach **dopuszcza się realizację: ulic klasyfikowanych jako ulice lokalne - L1/2, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz zieleni**.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	**Linie rozgraniczające** jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.
2.	**Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających** ustala się na **12m**.
3.	**Dopuszcza się zmniejszenie szerokości w przypadkach uzasadnionych względami historycznymi.**

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1) **Nawierzchnie**, przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**.

2) **nawierzchnie przeznaczone do ruchu jezdnego** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie niepodczyszczonych wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE

Dopuszcza się realizację.

4. OGRODZENIA

Nie reguluje się.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1) **Elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**,

2) **wody opadowe z terenów przeznaczonych do ruchu jezdnego przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1. Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność.

2. Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.

3. W zagospodarowaniu jednostki KL-1 ustala się **obowiązek zapewnia korytarzy widokowych** zgodnie z rysunkiem planu.

3. **Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.

4. **Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.**

Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

§19

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTKI PLANU OZNACZONEJ NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM:	**KZ-1** (pow. ok. 0.4796 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**
2)	jednostka planu stanowi fragment ulicy zbiorczej Z 1/2 Jana z Kolna,
3)	dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszaru.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarach **dopuszcza się realizację: ulic klasyfikowanych jako ulice zbiorcze - Z1/2, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz zieleni**.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1)	**Nawierzchnie**, przeznaczone do **ruchu pieszego oraz rowerowego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**,
2)	**nawierzchnie przeznaczone do ruchu jezdnego** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie niepodczyszczonych wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE

nie dopuszcza się realizacji.

4. OGRODZENIA

nie reguluje się.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1) **elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**,

2) **wody opadowe z terenów przeznaczonych do ruchu jezdnego przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1. Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność.
2. Jednostki planu przeznaczone są **do realizacji celów publicznych**.
3. **Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.
4. **Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.**

   Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

§20

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTKI PLANU OZNACZONEJ NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM:	**P-1** (pow. ok. 0.1027 ha)

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1) jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się **funkcję obsługi komunikacyjnej,**

2) dopuszcza się funkcję **obsługi inżynieryjnej.**

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszarów.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarze **dopuszcza się realizację parkingu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni**.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu **stanowią obligatoryjne linie wydzieleń** geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1) **Nawierzchnie**, przeznaczone do **ruchu pieszego** wykonać należy **z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu**,

2) **nawierzchnie przeznaczone do ruchu jezdnego** należy wykonać **w sposób uniemożliwiający przenikanie niepodczyszczonych wód opadowych do gruntu**.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

Dojazd do jednostki planu dopuszcza się z jednostki KD-1.

4. OGRODZENIA

nie reguluje się.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1) **elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**,

2) **wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.**

II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1. **Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych** winna być **opiniowana przez Muzeum Archeologiczne** w Gdańsku **i uzgadniana z** Pomorskim **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** w Gdańsku.

2. **Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m.**

   Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze **0 %.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

§ 21

1. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Tczewa do:
   1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej, wraz z rysunkiem planu, w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
   2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tczewie;
   3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę planu i wydanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §21 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie
mgr Zenon Drewa