
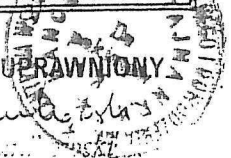


KARTA UZGODNIEN BRANŻOWYCH

Załącznik Nr 1

L.Ks. rob: 15/08 Obiekt: ul. Wyszogala <sup>Gdynia</sup> ZAKŁAD USŁUG INŻYNIERSKICH  
 „APEKS” Sp. z o.o.  
 80-286 Gdańsk, ul. Jaśkowa Dolina 81  
 Sekcja Nr: 5016-1214 Wykonawca: ..... tel. 340-10-00, fax. 341-50-62  
 NIP 584-020-06-08 (3)

L.p.	Nazwa instytucji branżowej	Pieczeń i podpis
1	Wodociąg Kanaliz. sanit. Kanaliz. deszczowa	
2	Gazociąg	
3	Ciepłociąg	
4	Kable energetyczne	
5	Kable oświetleniowe	
6	Kable telekomunikacyjne	 APEKS s.a. w Gdańsku „Za zgodność kopii z oryginałem” Kierownik zespołu architektury mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski
7	Kable telekomunikacyjne-międzydzielcowe	podpis _____
8	Kable trakcyjne	UZGODNIENIE NR <u>7.13/2008</u> Uzgodniono z Wyższym Technicznym Gdynia w zakresie zagadnień przewodowej - Informacja terenowa w ul. <u>Gdynia</u> ul. (nr działki) <u>2.02.24.14</u>
9	Kable telekomunikacji Marynarki Wojennej	Uzgodniono bez zastrzeżeń. Uzgodnienie ważne 2 lata. Gdynia, dnia <u>1.5.2008</u> podpis _____

  
 GEODETA UPRAWNIONY  
 Jan K...  
 upr. GGK nr 16298  
 11.07.08.

**UCHWAŁA NR XXX/668/09  
RADY MIASTA GDYNI  
z dnia 25 marca 2009 ROKU**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami<sup>2)</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 0806, obejmujący obszar o powierzchni 81,02 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ulicy Morskiej,
  - od wschodu – wzdłuż ulicy Mireckiego, obejmując ulicę Hozjusza, oraz wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
  - od południa – wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
  - od zachodu – wzdłuż Trasy Kwiatkowskiego,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 173 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 173 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 172 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

**MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

**MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

#### **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

#### **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

#### **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach powyżej 4 kondygnacji. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

#### **Tereny zabudowy usługowej**

**U – Zabudowa usługowa**

**UO – Usługi oświaty i wychowania**

**US – Usługi sportu i rekreacji**

#### **Tereny zieleni**

**ZP – Zieleń urządzona**

**ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa**

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania rozwoju struktur przyrodniczych nie wymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, cieków, torfowisk, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, półnaturalne łąki i pastwiska.

**ZL – Lasy**

#### **Tereny komunikacji**

**KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze**

**KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne**

**KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe**

**KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, parkingi**

**KDW-X – Drogi i ulice wewnętrzne**

#### **Tereny infrastruktury technicznej**

**W – Tereny ujęć wody i zaopatrzenia w wodę**

**K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

**E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**


**G – Tereny urządzeń gazownictwa**

**C – Tereny urządzeń ciepłownictwa**

2. Usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

3. Funkcja wyłączona - jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, a które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne zgodne z przeznaczeniem terenu.

 **BRPBK** s.a. w Gdańsku  
„Za zgodność kopii z oryginałem”  
**Kierownik zespołu architektury**  
mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski

podpis \_\_\_\_\_

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

6. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
  - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo,
  - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej oraz terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
- 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, w tym ograniczenie wysokości zabudowy na terenach przylegających do granicy lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie wysokości zabudowy, nachylenia dachów, linii zabudowy i innych parametrów i wskaźników zabudowy;
- 5) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych na obszarze opracowania planu.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

### § 4

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem od południa i częściowo od wschodu graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym – na terenach przyległych do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w odpowiednich kartach terenów;
- 2) należy wprowadzić zieleń w ulicach, których parametry na to pozwalają;
- 3) należy umocnić skarpy w sposób służący zachowaniu ich stateczności.

2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.


### § 5

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów wg poniższych zasad:

- a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych**, obejmująca budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczące:

– dom mieszkalny willa „Mara”, ul. Morska 139,

 BRYCZK s.a. w Gdańsku  
„za zgodność kopii z oryginałem”  
Kierownik zespołu architektury  
mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski

podpis \_\_\_\_\_

- dom mieszkalny, ul. Kalksztajnow 11A,
  - b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych**, obejmująca budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
    - dom mieszkalny, ul. Kalksztajnow 22,
    - dwa domy mieszkalne, ul. Dembińskiego 14,
    - dom mieszkalny willa „Wanda”, ul. Dembińskiego 39;
    - dom mieszkalny, ul. Dembińskiego 93,
    - dom mieszkalny, ul. Dembińskiego 94,
    - budynek mieszkalno – usługowy, ul. Morska 155,
    - budynki Zespołu Szkół Chłodniczych, ul. Sambora 48;
  - c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmiennionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
  - d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
  - e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
  - f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
  - g) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.
2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

## § 6

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) na obszarze objętym planem ustalono:
    - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz w terenach zieleni;
    - b) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
  - 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy zastosować udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
2. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady ogólne:
    - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
    - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;

- c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
  - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m<sup>2</sup> i reklam o pow. do 3,0 m<sup>2</sup> związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
  - b) tereny zabudowy usługowej:
    - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
    - dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nie przekraczającej 4,50 m oraz w odległości od budynków mieszkalnych nie mniejszej niż wysokość reklamy;
  - c) tereny zieleni:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
  - d) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni ogrodzenia między słupami. W przypadku konieczności dostosowania wysokości ogrodzeń do ukształtowania terenu dopuszcza się ich lokalne podwyższenia do wysokości 1,80 m oraz stosowanie murów oporowych.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.


## § 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## § 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 2) obszar opracowania planu położony jest w strefie ochronnej GZWP 110, obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą spowodować zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 3) część obszaru objętego planem, położona wzdłuż ul. Morskiej oraz Trasy Kwiatkowskiego, znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r.

 **BPSK** s.a. w Gdańsku  
„Za zgodność kopii z oryginałem”  
Kierownik zespołu architektury  
mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski

podpis \_\_\_\_\_

w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku. Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne;

- 4) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

Na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); zamierzenia inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.

Dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

- 5) na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2005 r. nr 240, poz. 2027, z późn. zm.). Na rysunku planu pokazano granice terenów zamkniętych. Zapisy dotyczące terenów zamkniętych nie stanowią ustaleń planu.

2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## § 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## § 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ul. Kalksztajnow (ulica lokalna i odcinek ulicy zbiorczej) i ul. Mireckiego (ulica lokalna);

- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

a) przebudowa i rozbudowa ulic:

- skrzyżowania ul. Kalksztajnow (107 KD-L i 108 KD-L) z ul. ul.: Morską, Orlicz – Dreszera (106 KD-Z 1/2) i Sambora (112 KD-L 1/2),
- ul. Kordeckiego (112 KD-L 1/2) do parametrów ul. lokalnej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ul. Leszczyński (114 KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ulicy 115 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- wschodniego odcinka ul. Dembińskiego (116 KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ul. Dembińskiego (117 KD-D 1/2) - na odcinku od skrzyżowania z ul. Sambora w kierunku południowym – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,

b) budowa ulic:

- odcinka ulicy 112 KD-L 1/2 (połączenie ul. Sambora z ul. Kordeckiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- 113 KD-D 1/2 (przedłużenie ul. Orlicz – Dreszera) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,



BPEK s.a. w Gdańsku

„Za zgodność kopii z oryginałem”  
Kierownik zespołu architektury  
mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski

podpis \_\_\_\_\_

- zachodniego odcinka ulicy 116 KD-D 1/2 (połączenie ul. Leszczynki z ul. Dembińskiego) - jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
  - 118 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
  - 123 KD-D 1/2 (połączenie odcinków ul. Sambora) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
  - południowego odcinka ulicy 124 KD-D 1/2 (przedłużenie ul. Dembińskiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
  - 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- c) budowa ciągów pieszo – jezdnych, pieszych oraz pieszo – jezdnych wewnętrznych;
- d) budowa ścieżek rowerowych;
- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- min. 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
- b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
- dla zabudowy zlokalizowanej w pasie pomiędzy ul. Morską a ulicami Orlicz – Dreszera i Komandorską – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - dla pozostałej zabudowy wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
- c) obiekty usług, obiekty sportu i rekreacji:
- dla zabudowy zlokalizowanej w pasie pomiędzy ul. Morską a ulicami Orlicz – Dreszera i Komandorską – min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałej zabudowy usługowej min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej – konieczna przebudowa i rozbudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic; konieczna jest rozbudowa stacji podnoszenia ciśnienia przy ul. Dembińskiego (teren 029 MN2,MW1) i budowa nowej stacji podnoszenia ciśnienia przy ul. Orlicz – Dreszera (teren 061 MW3);
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (częściowo grawitacyjnie, częściowo poprzez lokalne przepompownie) – konieczna rozbudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic, w południowej części terenu opracowania na tzw. górnym tarasie oprócz sieci grawitacyjnej konieczna budowa kanalizacji ciśnieniowej;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
- a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów – odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej po jej przebudowie i rozbudowie; wody opadowe z powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha należy podczyszczać przed odprowadzeniem do sieci; konieczna jest przebudowa kolektorów zbiorczych w ul. ul.: Kalksztajnow, Komandorskiej, Stoigniewa, Sambora, Kordeckiego, Przybyszewskiego (aż do basenów portowych);
- b) dla opóźnienia spływu wód należy wybudować zbiorniki retencyjne otwarte lub podziemne, (przed zbiornikami należy zamontować urządzenia oczyszczające: piaskowniki i separatory) – orientacyjne rejony lokalizacji zbiorników retencyjnych wskazano na rysunku planu:
- na terenach 092 US, ZP i 093 ZP - projektowane zbiorniki otwarte,
  - na terenach 017 MN2,MW1, 068 MW3, 069 MW3, 080 U, 101 ZP, KD-X, 137 KD-X - projektowane zbiorniki podziemne;

- c) wody opadowe na terenach 058 MW3, 059 MW3, 060 MW3, 061 MW3, 062 MW3, U i 063 U/MW3, z dachów i powierzchni utwardzonych, powinny być retencjonowane w granicach własnych terenów; w przypadku niekorzystnych warunków gruntowych wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - d) na pozostałych terenach, gdzie projektowany sposób zagospodarowania oraz wielkość działek pozwalają na to, wody opadowe należy w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zieleni (przy korzystnych warunkach geologicznych) lub do zbiorników retencyjnych w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej; na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu) nie dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do gruntu;
- 4) elektroenergetyka:
- a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV;
  - b) stacje transformatorowe:
    - istniejące - oznaczone symbolem E na rysunku planu - ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, powierzchnia terenu oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
    - nowoprojektowane - w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną obiektów budowlanych lokalizowanych na terenach inwestycyjnych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
  - c) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia po jej przebudowie i rozbudowie;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności (MW1) będzie zaopatrywana w ciepło z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja:
- a) z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci),
  - b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem terenów 022 MN1, 027 MN2 i 063 U/MW3;
- 8) gospodarka odpadami – selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca do ustawienia minimum jednego zestawu do gromadzenia odpadów w sposób selektywny, trzykomorowego o pojemności min. 1 m<sup>3</sup>, na każde 120 mieszkań lub domów jednorodzinnych,
  - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny,
  - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przylegających do terenów leśnych, miejsca gromadzenia odpadów należy projektować w sposób uniemożliwiający dostęp dużych i średnich zwierząt.


## § 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów położonych na obszarze opracowania planu.

## § 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.

- 1) **Intensywność zabudowy** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą


 „Za zgodność kopii z oryginałem”  
**Kierownik zespołu architektury**  
 mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski


podpis \_\_\_\_\_

- kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu.
- 2) **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
    - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
    - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
  - 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
  - 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.
  - 5) **Powierzchnia zabudowy** dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
  - 6) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
  - 7) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 8) **Dach płaski** – dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.
2. Karty terenów:

#### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - 001
- 2) POWIERZCHNIA - 1,53 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy - do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 10,5 m, w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu;
    - szerokość elewacji frontowej - do 18,0 m;


**BPSK s.a. w Gdańsku**  
 „Za zgodność kopii z oryginałem”  
**Kierownik zespołu architektury**  
 mgr inż. arch. Sławomir Bryczkowski

podpis \_\_\_\_\_