

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_/14**  
**Rady Miasta Gdyni**  
**z dnia \_\_\_\_\_2014 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Babie Doły w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>2</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Babie Doły w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Babie Doły, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej oznaczony numerem ewidencyjnym 0205 obejmujący obszar o powierzchni 86,24 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana,
  - od wschodu – wzdłuż ulicy A. Dickmana,
  - od południa – wzdłuż ul. Plk. S. Dąbka,
  - od zachodu – wzdłuż ul. Zielonej,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 46 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 46 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **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.

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

c) **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 2013 roku poz. 645 poz. 1318 z 2014 roku poz. 379, poz. 1072.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951 poz. 1445 z 2013 roku poz. 21 poz. 405 poz. 1238 poz. 1446, z 2014 roku poz. 379 poz. 768.

d) **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.

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

f) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UK – Usługi kultury**

c) **UO – Usługi oświaty i wychowania**

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

b) **ZD – Ogrody działkowe**

4) Tereny komunikacji:

a) **KD-Z j/p – Ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

b) **KD-L j/p – Ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

c) **KD-D j/p – Ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

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

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane 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., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, 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 danego terenu.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.

6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone

w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
  - 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
  - 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
  - 3) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - a) zachowanie funkcji istniejących ogrodów działkowych;
    - b) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych ulic;
  - 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
  - 5) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic, placów, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obejmuje się ochroną zachowawczą:
    - a) lipy drobnolistne oznaczone na rysunku planu.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

### § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) na obszarze objętym planem obowiązuje strefa ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego położonego w sąsiedztwie planu – zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 992 z dnia 16.02.1987 r., nr rejestru 1196) – obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:
    - a) dla nowoprojektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej; zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, popielu lub wynikającej z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno;
  - 3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na 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 nieznaczne:
      - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 52,

- ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 60,
  - iii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. A. Dickmana 13;
  - 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:
    - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 46,
    - ii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 54,
    - iii) budynek mieszkalny, ul. A. Dickmana 15,
    - iv) budynek mieszkalny jednorodzinny, ul. S. Żółkiewskiego 31,
    - v) budynek mieszkalny ul. Pancerna 7;
  - c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 56,
    - ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 98;
  - d) **obiekty sakralne:**
    - i) kapliczka przydrożna św. Rocha u zbiegu ul. Bosmańskiej i ul. Płk. S. Dąbka – dopuszcza się zmianę formy kapliczki oraz zmianę jej lokalizacji w obrębie skrzyżowania w/w ulic w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
  - e) **obiekty militarne:**
    - i) schron – szczelina przeciwlotnicza, ul. S. Żółkiewskiego;
  - f) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów;
  - g) 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;
  - h) 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;
  - i) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
  - j) w razie ingerencji w strukturę budynku grupy C lub jego całkowitej rozbiórki należy go udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
  - k) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektu militarnego wymienionego w pkt 3 lit. e); dopuszcza się zmianę funkcji w/w obiekcie i jego adaptację na inne cele; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli lub jego całkowitą rozbiórkę; w razie ingerencji w strukturę budowli lub jej całkowitej rozbiórki należy ją udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.
2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

- 1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
  - a) ulice, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, trasy rowerowe;
  - b) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleń urządzoną;
  - c) tereny sportu i rekreacji;
- 2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, w tym:
  - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;
  - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:

- 1) zasady ogólne:
  - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
  - 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;
  - c) szyld wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku; dopuszcza się inne formy wolno stojące szyldów w miejscach wskazanych w kartach terenów;
  - 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 reklamą;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp.;
  - 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, nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni i nie będą zajmować więcej niż 10 % ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe dla obiektów objętych ochroną konserwatorską:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,30 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy;
  - b) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - c) projekt szyldu i jego usytuowanie należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;
- 3) zasady szczegółowe poza w/w obiektami objętymi ochroną konserwatorską:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,60 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- c) tereny zabudowy usługowej:
- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2,0 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- d) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
- e) tereny zieleni, ogrody działkowe:
- 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 nieprzekraczającej 1,60 m, dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.
4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.
5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

## § 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, wyznaczonego w dokumentacji hydrologicznej GZWP – należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
  - 2) obszar planu znajduje się w bliskiej odległości od lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do w/w ustawy:
    - a) obszar objęty planem znajduje się, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni podejścia, powierzchni przejściowej i powierzchni poziomej wewnętrznej), wyznaczonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Powierzchnie ograniczające zostały

przedstawione na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających (dla całego obszaru objętego planem), zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:

- wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
- obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,
- właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstępnie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;

b) na obszarze objętym planem zabrania się:

- budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków,
- hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;

3) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych. Na obszarach, na których prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza  $L_N$  50 dB lub  $L_{DWN}$  60 dB, wyklucza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Na rysunku planu wskazano izofony prognozowanego poziomu hałasu –  $L_N$  50 dB i  $L_{DWN}$  60 dB (zgodnie z załącznikiem do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo).

W celu zapewnienia normatywnego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem należy zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej;

4) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zmienionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r.

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony w/w ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zielen izolacyjną itp.);

5) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

## § 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scaleń i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w

kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany jest z układem zewnętrznym miasta poprzez ulice zbiorcze: ul. A. Dickmana, ul. Płk. S. Dąbka i ul. Zieloną;
  - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
      - ulicy 28 KD-Z 1/2 (ul. A. Dickmana) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
      - ulicy 29 – 30 KD-Z 1/2 (część ul. Płk. S. Dąbka) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
      - ulicy 31 – 32 KD-Z 1/2 (część ul. Zielonej) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
      - ulic dojazdowych: 34 KD-D 1/2 (ul. S. Żółkiewskiego), 36 KD-D 1/2 (ul. Rycerska),
      - skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i Bosmańskiej,
      - skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i A. Dickmana;
    - b) budowa ulic dojazdowych/lokalnych: 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2), 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2);
    - c) budowa ulic wewnętrznych: 44 KDW, 45 KDW, 46 KDW;
  - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;
  - 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m<sup>2</sup>, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, wg wskaźników określonych w pkt 4 lit. c;
    - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - dla nowoprojektowanej zabudowy – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
      - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy, pod warunkiem wspólnego bilansowania potrzeb i wspólnej realizacji wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
    - c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
      - min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
    - d) obiekty usług oświaty i wychowania:
      - min. 1 miejsce postojowe na 1 oddział przedszkolny/salę lekcyjną;
    - e) ogrody działkowe – zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
    - f) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
    - g) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
    - g) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić



- stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- h) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
  - b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
  - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody dla ogrodów działkowych znajdującego się na terenie 26 ZD;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) przez obszar objęty planem przebiegają przewody kanalizacji sanitarnej; w strefach o szerokości po 1,5 m od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
- a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do przydrożnych rowów otwartych i/lub do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
  - b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi niskiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą granic strefy kontrolowanej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem), indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
  - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
    - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
    - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
  - c) dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłej lub gazowej;
  - d) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
  - e) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) 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); działania 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 strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
  - b) stacje transformatorowe:
    - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
    - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami – usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) przez obszar objęty planem przebiegają paliwowe rurociągi przesyłowe oraz planowany jest przebieg paliwowego rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa ustaloną w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. W granicach stref wskazanych informacyjnie na rysunku planu obowiązują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy bezpieczeństwa wymagają uzgodnienia z właściwym organem administracji wojskowej w sprawach infrastruktury oraz z Zakładem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego;
- 10) inne zasady:

- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
- b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 11

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

## § 12

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć 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 do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;
  - b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
  - c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
  - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
  - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej

- poziomu otaczającego terenu;
- b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
  - c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji;
- 5) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 6) **„zabudowie pierzejowej”** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 7) **„powierzchni zabudowy”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 8) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) **„ochronie zachowawczej drzew”** – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
- 10) **„wymaganiach parkingowych”** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 11) **„stawce procentowej”** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 13

### 1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

- 1) POWIERZCHNIA – 0,88 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) na części terenu wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;

- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
  - szerokość elewacji frontowej:
    - i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
    - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 10,0 m z tolerancją do 20%;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągów paliwowych – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;

- b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego oraz Płk. S. Dąbka (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 02 - 03 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr 02 – 0,99 ha
  - b) teren nr 03 – 1,14 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie 02 MN2,MW1,U znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. S. Żółkiewskiego 31,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 98.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80,
    - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 1,00;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 9,0 m z tolerancją do 20%;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 390 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 235 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren 02 MN2,MW1,U znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) teren 03 MN2,MW1,U znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic:
- do terenu 02 MN2,MW1,U – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego/ul. Belwederska oraz ul. Płk. S. Dąbka (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

- do terenu 03 MN2,MW1,U – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, ul. Płk. S. Dąbka (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### **3. KARTA TERENU O NUMERZE 04**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
  - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanej do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 52,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 60,
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 46,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 54,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 56.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,40;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie parterowych budynków, o których mowa w lit. c tiret drugie, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii parterowymi budynkami usługowymi i technicznymi o wysokości do 4,5 m oraz powierzchni rzutu nie przekraczającej 40 m<sup>2</sup>, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt f,
    - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Płk. S. Dąbka – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zielen i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla



- dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się odstępianie od wymogu realizacji placów zabaw dla dzieci w ramach terenów zieleni w przypadku występowania nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na nieruchomościach położonych przy ul. Płk. S. Dąbka 52, 54, 56, 58;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ul. Płk. S. Dąbka, dla:
    - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
    - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną;
  - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup> (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu), dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 600 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 29 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 93 i działki nr 270/104 znajdującej się na terenie 08 MN3 dopuszcza się dojazd do działki nr 270/104 od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93.

#### **4. KARTA TERENU O NUMERZE 05**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,55 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA,**  
**ZABUDOWA USŁUGOWA (hospicjum dla dzieci)**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;
    - dla zabudowy usługowej – do 1,00;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
    - dla zabudowy usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy usługowej – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **5. KARTA TERENU O NUMERZE 06**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**UK,UO – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne), USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) dom zakonny/przedszkole ul. A. Dickmana 13.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – 1,00;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i

- naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **6. KARTA TERENU O NUMERZE 07**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. A. Dickmana 15.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,00;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) w przypadku występowania nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się wymóg realizacji terenów zieleni wg wskaźnika min. 1,0 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, z wyłączeniem wymogu realizacji placów zabaw dla dzieci w ramach terenów zieleni;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
  - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup> (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu).
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 08 - 09  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr **08** – 0,59 ha
  - b) teren nr **09** – 0,47 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**
- a) funkcje wyłączone – zabudowa grupowa.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren 08 MN3 oraz część terenu 09 MN3 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80,
    - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,00;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°, dopuszcza się adaptację istniejących dachów płaskich, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 8,0 m z tolerancją do 20%,
      - iii) dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 7,0 z tolerancją do 20%;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 800 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 650 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 220 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 300 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 18,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m,
    - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren 08 MN3 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) teren 09 MN3 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy:
    - do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 270/104 i działki nr 93 znajdującej się na terenie 04 MW2,U dopuszcza się dojazd do działki nr 270/104 od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93;

- do terenu 09 MN3 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 39 KD-D 1/2 – ul. Petyhorska, 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **8. KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 - 15 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr **10** – 0,75 ha
  - b) teren nr **11** – 1,10 ha
  - c) teren nr **12** – 1,75 ha
  - d) teren nr **13** – 0,63 ha
  - e) teren nr **14** – 0,36 ha
  - f) teren nr **15** – 0,58 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenu 10 MN2 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie 10 MN2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny jednorodzinny, ul. Pancerna 7.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,60,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,70;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) na terenach 10 MN2, 11 MN2, 12 MN2 – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - ii) na terenie 13 MN2 – do 56,0 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - iii) na terenie 14 MN2 – do 53,5 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - iv) na terenie 15 MN2 – do 56,5 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 9,0 m z tolerancją do 20%;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 340 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/-10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) tereny 10 MN2 i 14 MN2 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) tereny 11 MN2, 12 MN2 i 13 MN2 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) teren 15 MN2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic:
    - do terenu 10 MN2 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 38 KD-D 1/2 – ul. Pancerna, 39 KD-D 1/2 – ul. Petyhorska, 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa,
    - do terenu 11 MN2 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 37 KD-D 1/2 – ul. Zbrojna, 38 KD-D 1/2 – ul. Pancerna, 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa,
    - do terenu 12 MN2 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska, 37 KD-D 1/2 – ul. Zbrojna, 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa,
    - do terenu 13 MN2 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska,
    - do terenu 14 MN2 – 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska,



- do terenu 15 MN2 – 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego/ul. Belwederska, 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego oraz drogi wewnętrznej 44 KD-W;
  - b) na terenie 11 MN2 ustala się lokalizację stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - c) na terenach 12 MN2, 13 MN2 i 14 MN2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **9. KARTA TERENU O NUMERZE 16**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,99 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) na części terenu wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) ustala się ochronę zachowawczą lip drobnolistnych oznaczonych na rysunku planu;
  - d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80,
    - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 1,00;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka – do 11,0 m od poziomu ulicy Płk. S. Dąbka, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - ii) dla pozostałej zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 10,0 m tolerancją do 20%;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min.  $2,0 \text{ m}^2/10,0 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
  - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej –  $500 \text{ m}^2$ , dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min.  $450 \text{ m}^2$ ,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) –  $400 \text{ m}^2$ ,
    - dla zabudowy wielorodzinnej –  $200 \text{ m}^2/\text{mieszkanie}$ ;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej –  $20,0 \text{ m}$ ,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) –  $16,0 \text{ m}$ ;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ .
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 30 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 31 KD-Z 1/2 – ul. Zielona, ul. Zielona – poza obszarem objętym niniejszym planem – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 KV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a);
  - c) ścieki sanitarne z terenu należy odprowadzić poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową;
  - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - e) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **10. KARTA TERENU O NUMERZE 17**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,89 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
  - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregową.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - schron – szczelina przeciwlotnicza, ul. S. Żółkiewskiego.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolno stojącej – 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10,0 m z tolerancją do 20%;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, dla działki nr 154 dopuszcza się do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce

- budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 7) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 430 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m<sup>2</sup>;
- d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 16,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
- e) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

## **11. KARTA TERENU O NUMERZE 18**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,81 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – 1,40;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,

- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2,0 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu), dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 600 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) na terenie ustala się strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, o szerokości 1,5 m od osi sieci, wynikająca z planowanego przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – wskazaną na rysunku planu; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do przebiegu sieci – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
  - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 12. KARTA TERENU O NUMERZE 19

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolno stojącej – 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10,0 m z tolerancją do 20%;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych

- działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m.
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 20 - 24

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 20 – 1,50 ha
- b) teren nr 21 – 3,36 ha
- c) teren nr 22 – 3,04 ha
- d) teren nr 23 – 0,95 ha
- e) teren nr 24 – 2,18 ha

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,MW1,U.

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) część terenu 24 MN2,MW1 znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

##### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

##### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,60;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy:

- i) na terenie 20 MN2,MW1 – do 50 m n.p.m., do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
  - ii) na terenie 21 MN2,MW1 – do 9,0 m,
  - iii) na terenach 22 MN2,MW1, 23 MN2,MW1, 24 MN2,MW1 – do 51,5 m n.p.m., do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia wynoszącym 30°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
  - szerokość elewacji frontowej:
    - i) dla zabudowy wolno stojącej – 12,0 m z tolerancją do 20%,
    - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10,0 m z tolerancją do 20%;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit h;
- h) dopuszcza się realizację więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej, pod warunkiem jednoznacznego przypisania określonej części działki, o minimalnej powierzchni odpowiadającej ustalonej w pkt 6 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, do poszczególnych domów w ich bezpośrednim sąsiedztwie, umożliwiające ocenę zgodności projektu zagospodarowania terenu z zapisami planu, w szczególności dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć całą działkę budowlaną; dopuszcza się podział zamierzenia budowlanego na etapy zgodne z projektem zagospodarowania całego terenu;
- i) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2,0 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:



- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenów 20 MN2,MW1 i 21 MN2,MW1 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) tereny 22 MN2,MW1, 23 MN2,MW1 i 24 MN2,MW1 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
    - do terenu 20 MN2,MW1 – 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) oraz drogi wewnętrznej 45 KDW,
    - do terenu 21 MN2,MW1 – 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) oraz drogi wewnętrznej 45 KDW,
    - do terenu 22 MN2,MW1 – 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2),
    - do terenu 23 MN2,MW1 – 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) oraz drogi wewnętrznej 46 KDW,
    - do terenu 24 MN2,MW1 – 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz drogi wewnętrznej 46 KDW;
  - b) na terenie 24 MN2,MW1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu planowanego paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **14. KARTA TERENU O NUMERZE 25**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy stanowiącej zaplecze ogólnodostępnych obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy z gastronomią, sale ćwiczeń, zaplecze

- sanitarne, gospodarcze);
  - b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
  - c) wysokość zabudowy – do 50,0 m n.p.m., do 1 kondygnacji nadziemnej;
  - d) rodzaj dachu – nie ustala się;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - h) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić m.in.: terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury, plac zabaw dla dzieci, zieleń niską i wysoką, miejsca wypoczynku;
  - i) parkingi realizować z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratki trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA;
  - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągów paliwowych – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska;
  - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **15. KARTA TERENU O NUMERZE 26**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 51,87 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZD – OGRODY DZIAŁKOWE**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
    - altan ogrodowych,
    - budynków administracyjnych, których lokalizację dopuszcza się na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - dla altan – do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
    - dla budynków administracyjnych – do 9,0 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - dla altan – do 25 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków administracyjnych – do 200 m<sup>2</sup>;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
  - g) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić obiekty małej architektury i parkingi;

- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągu paliwowego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2 w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od ulic: 30 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, ul. Zielona – poza obszarem objętym niniejszym planem – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
  - f) na terenie znajduje się indywidualne ujęcie wody wskazane na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
  - g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY
  - a) na rysunku planu wskazano liniami przerywanymi proponowany docelowy układ komunikacyjny;
  - b) dopuszcza się poprowadzenie przez teren trasy rowerowej prowadzącej od ul. Zielonej poprzez działki nr 40/11, 64/1, 63/1 do ulicy 34 KD-D – ul. S. Żółkiewskiego.

## **16. KARTA TERENU O NUMERZE 27**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (stacja transformatorowa 110/15 kV GPZ Oksywie)**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) wysokość zabudowy – do 6,0 m;
  - b) rodzaj dachu – dachy płaskie;
  - c) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2 w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy

lub eksploatacji.

- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego poprzez teren 26 ZD;
  - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **17. KARTA TERENU O NUMERZE 28**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,97 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. A. Dickmana**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową oraz w strefie planowanego rurociągu paliwowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu, szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy;
  - b) teren 28 KD-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **18. KARTA TERENU O NUMERZE 29**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Plk. S. Dąbka/skrzyżowanie Plk. S. Dąbka-Bosmańska**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - kapliczka przydrożna św. Rocha u zbiegu ul. Bosmańskiej i ul. Plk. S. Dąbka.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- b) dopuszcza się przebudowę skrzyżowania.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu, szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy;
  - b) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **19. KARTA TERENU O NUMERZE 30**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Plk. S. Dąbka**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową;
  - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **20. KARTA TERENU O NUMERZE 31**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Zielonej**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym

niniejszym planem.

- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową;
  - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## **21. KARTA TERENU O NUMERZE 32**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Zielonej**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## **22. KARTA TERENU O NUMERZE 33**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,25 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. S. Żółkiewskiego/ul. Belwederska**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

### **23. KARTA TERENÓW O NUMERACH 34 - 42 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **34** – 0,28 ha
  - b) teren nr **35** – 0,41 ha
  - c) teren nr **36** – 0,29 ha
  - d) teren nr **37** – 0,17 ha
  - e) teren nr **38** – 0,12 ha
  - f) teren nr **39** – 0,08 ha
  - g) teren nr **40** – 0,31 ha
  - h) teren nr **41** – 0,21 ha
  - i) teren nr **42** – 0,68 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - 34 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Żółkiewskiego**
  - 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Czarnieckiego (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi lokalnej)**
  - 36 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Rycerska**
  - 37 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Zbrojna**
  - 38 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Pancerna**
  - 39 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Petyhorska**
  - 40 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Jana z Tarnowa**
  - 41 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
  - 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ULICA DOJAZDOWA (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi lokalnej)**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenów 39 KD-D 1/2 i 40 KD-D 1/2 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
  - a) dla ulicy 34 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla ulicy 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla ulicy 36 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla ulicy 37 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dla ulicy 38 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) dla ulicy 39 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) dla ulicy 40 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
  - h) dla ulicy 41 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
  - i) dla ulicy 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) teren 34 KD-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej

- wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) teren 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) teren 36 KD-D 1/2, 37 KD-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - d) teren 38 KD-D 1/2, 39 KD-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - e) teren 40 KD-D 1/2 i 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - f) teren 41 K-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - g) na terenach 34 KD-D 1/2, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2), 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **24. KARTA TERENU O NUMERZE 43**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**43 KD-X – CIĄG PIESZY**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 3,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **25. KARTA TERENÓW O NUMERACH 44 - 46**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **44** – 0,03 ha



- b) teren nr **45** – 0,21 ha
- c) teren nr **46** – 0,17 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - 44 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**
  - 45 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**
  - 46 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) dla ulicy 44 KDW – min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla ulicy 45 KDW – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
  - c) dla ulicy 46 KDW – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) teren 44 KDW znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - b) teren 45 KDW znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - c) teren 46 KDW znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
  - d) na terenie 45 KDW i 46 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### § 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Babie Doły w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy/obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
  - 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
  - 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
  - 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty sakralne;
  - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty militarne;
  - 11) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
  - 12) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
  - 13) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

#### **§ 15**

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **§ 16**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

***Przewodniczący Rady Miasta Gdyni***

***dr inż. Stanisław Szwabski***