

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/17**  
**Rady Miasta Gdyni**  
**z dnia \_\_\_\_\_ 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 0903, obejmujący obszar o powierzchni 87,21 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu – wzdłuż ulic Hozjusza i M. Mireckiego,
- od północnego wschodu – wzdłuż ul. Morskiej, następnie skręca na północ obejmując część terenów kolejowych, do wysokości ul. Warszawskiej,
- od południowego zachodu – wzdłuż ul. H. Kołłątaja omijając teren Morskiego Instytutu Rybackiego (obejmując działkę nr 211), następnie wzdłuż terenów leśnych, obejmując pas lasu o szerokości ok. 30 m, dalej wzdłuż granicy terenu zamkniętego przy ul. M. Curie-Skłodowskiej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 131 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 131 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

**a) MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny 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 wolnostojąca lub bliźniacza**

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

**c) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

**d) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 lub do 5 kondygnacji nadziemnych (zgodnie z zapisami w kartach terenów). Dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy, w przypadkach i na warunkach określonych w kartach terenów. Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.

- e) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**  
Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.
- 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) **UN – Usługi nauki i szkolnictwa wyższego**
- d) **UO – Usługi oświaty i wychowania**
- e) **US – Usługi sportu i rekreacji**
- 3) Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
- a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**
- 4) Tereny zieleni:
- a) **ZL – Lasy i zalesienia**
- b) **ZP – Zieleń urządzone**
- 5) Tereny komunikacji:
- a) **KD-G j/p – Drogi publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- b) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- c) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- d) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- e) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
- f) **KDW – Drogi wewnętrzne**
- g) **KS – Tereny urzędów komunikacji samochodowej**
- h) **KK – Tereny obiektów i urzędów transportu kolejowego**
- 6) Tereny infrastruktury technicznej:
- a) **W – Tereny ujęć wody i urzędów zaopatrzenia w wodę**
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.
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, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.
5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.
6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.
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) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona struktur przestrzennych zabudowy terenu w istniejącej tkance miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym poprzez odpowiednie dostosowanie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
  - 3) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych);
    - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
    - c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
  - 4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
  - 5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
  - 6) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych w obszarze objętym planem.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

#### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - 1) fragmenty obszaru objętego planem, stanowiące pasy lasu wzdłuż wschodniej oraz północnej granicy planu, położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – objętego przepisami uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.;
  - 2) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, czternaście jarzębów szwedzkich – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 4 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r.;  
Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uchwały Rady Miasta Gdyni nr XXVII/677/16 z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
  - 3) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
  - 4) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki ptaków – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

#### § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
    - a) zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni łącznie z terenem, ul. Morska 83 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1153 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 25.03.1987 r., d. nr rej. 1002);

- b) Dom Podoficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego, obecnie wielorodzinny dom mieszkalny wraz z odcinkiem muru w narożniku parceli od strony ulic W. Surmana i Morskiej oraz działką z elementami ukształtowania terenu, ul. Morska 67 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1771 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 01.03.2006 r., d. nr rej. 1226);
- 2) ustala się strefę pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującą **zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku** (strefa I), wskazaną na rysunku planu (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej), w której obowiązuje:
- a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej;
- b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;
- c) przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności elewacji budynków, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych;
- d) nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy **zespołu domów urzędniczych i robotniczych na Grabówku**, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), wskazaną na rysunku, w której obowiązuje:
- a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej;
- b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;
- c) kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy uwzględniające istniejącą, historyczną tkankę miejską poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu.
- 4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
- a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
- obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 1,
  - 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 mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 32,
    - ii) budynek szkolny, ul. Grabowo 2 / Morska 89,
    - iii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 13,
    - iv) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 21,
    - v) budynek mieszkalny, Kapitańska 24,
    - vi) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 29,
    - vii) kościół, ul. H. Kołłątaja 40,
    - viii) plebania kościoła, ul. H. Kołłątaja 40,
    - ix) budynek mieszkalny, ul. Komandorska 18,
    - x) zespół budynków mieszkalnych, ul. Morska 72 i 74,
    - xi) budynek szkolny, ul. Morska 79;
- 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 mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 8,
    - ii) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 9,

- iii) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 9a,
  - iv) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 13,
  - v) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 16,
  - vi) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 26,
  - vii) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 27b,
  - viii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 31,
  - ix) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 38,
  - x) budynek mieszkalny, ul. G. Denhoffa 4,
  - xi) budynek mieszkalny, ul. Falista 6,
  - xii) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 9,
  - xiii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 8,
  - xiv) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 27,
  - xv) portal budynku mieszkalnego, ul. Kapitańska 29a,
  - xvi) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 39/41,
  - xvii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 45,
  - xviii) zespół budynków mieszkalnych, ul. H. Kołłątaja 44, 46, 48, 52,
  - xix) budynek mieszkalny, ul. H. Kołłątaja 51a,
  - xx) zespół budynków mieszkalnych, ul. Komandorska 1, 3, 5, 7,
  - xxi) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Morska 27,
  - xxii) budynek mieszkalny, ul. Morska 29,
  - xxiii) budynek mieszkalny, ul. Morska 41,
  - xxiv) budynek mieszkalny, ul. Morska 73,
  - xxv) budynek szkolny, ul. Morska 77,
  - xxvi) budynek szkolny, ul. Morska 87 / Grabowo 1,
  - xxvii) zespół budynków mieszkalnych z pawilonami usługowymi, ul. Morska 91, 93, 95, 97, 99,
  - xxviii) budynek mieszkalny, ul. W. Surmana 4,
  - xxix) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 2,
  - xxx) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 5,
  - xxxi) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 18;
- 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 lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
    - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 10,
    - ii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 27/27a,
    - iii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 35,
    - iv) budynek mieszkalny, ul. prof. J. Demela 3,
    - v) budynek mieszkalny, ul. Falista 11,
    - vi) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 8,
    - vii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 12,
    - viii) budynek mieszkalny, ul. Morska 20,
    - ix) strażnica przejazdowa, ul. Morska 26,
    - x) budynek mieszkalny, ul. Morska 30,
    - xi) dwie komórki gospodarcze, ul. Morska 30a,
    - xii) budynek mieszkalny, ul. Morska 42,
    - xiii) zespół budynków mieszkalnych, ul. Bp. S. Okoniewskiego 3, 5, 7 / ul. Kapitańska 1,3,
    - xiv) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 12,
    - xv) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 14,
    - xvi) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 16;
- d) **obiekty inżynierskie o walorach kulturowych:**
- kładka piesza Grabówek/Śródmieście;
- e) **budowle obronne o walorach kulturowych** obejmujące:
- i) schron przeciwlotniczy, ul. Falista 6,

- ii) schron przeciwlotniczy, ul. Morska 33,
  - iii) podstawy pod wieże artylerii małokalibrowej, ul. S. Wąsowicza / ul. Iglasta,
  - iv) schron przeciwlotniczy, ul. Hozjusza;
- 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; 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 historycznej 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 oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takie jak ogrodzenia i obiekty małej architektury, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- i) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- j) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;
- k) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektu inżynierskiego wymienionego w pkt 4 lit. d; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli;
- l) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego budowli obronnych wymienionych w pkt 4 lit. e; dopuszcza się zmianę funkcji ww. obiektów i ich adaptację na inne cele; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli;
- m) w razie ingerencji w strukturę obiektów wymienionych w pkt 4 lit. e ppkt. ii, iii, iv lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- n) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
- 5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
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 § 14.

## § 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) drogi publiczne i place miejskie;
    - b) ciągi pieszo-jezdne, piesze i rowerowe na terenach należących do miasta;
    - c) przejścia podziemne pod drogami i torami kolejowymi;
    - d) punkty widokowe zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu obejmujący:
    - a) pozostałe ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe;

- b) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni urządzoną i lasy;
  - c) drogi wewnętrzne 126 KDW, 127 KDW;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności;
  - b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż ul. Morskiej należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
  - c) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
  - e) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów; wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m:
    - 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,
    - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
  - f) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 3 lit. e;
  - g) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
  - h) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
    - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
    - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
    - w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględnić standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:

- 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
  - a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;
  - b) w przypadku, gdy liczba drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;
  - c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;
  - d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp. za wyjątkiem szyldów, o których mowa w pkt. 2 lit. a;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
  - f) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
  - g) pole powierzchni służącej ekspozycji reklam nie może przekraczać:
    - 18 m<sup>2</sup> w przypadku wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego,
    - sumarycznie 36 m<sup>2</sup> w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;
  - h) ustala się minimalne odległości sytuowania wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego od skrzyżowań dróg publicznych (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
    - minimum 20 m dla obiektów, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi do 3 m<sup>2</sup>,
    - minimum 50 m dla pozostałych obiektów;
  - i) ustala się minimalną odległość sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych od jezdni – 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej;
  - j) ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
    - 100 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi powyżej 9 m<sup>2</sup>,
    - 50 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi od 3 do 9 m<sup>2</sup>,
    - 20 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi mniej niż 3 m<sup>2</sup> oraz od znaków drogowych i znaków Systemu Informacji Miejskiej;
  - k) wyklucza się sytuowanie wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych zasłaniających pomniki lub obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - l) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się jedynie szyldy, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się jedynie szyldy w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4, 6, 8 mieszkań:
    - dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o pow. do 0,6 m<sup>2</sup> umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o pow. do 3 m<sup>2</sup> umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:



- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową),
  - nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych;
- c) tereny zabudowy usługowej:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
  - nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6 m, służących jako nośnik flagi,
  - tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
- d) tereny dróg publicznych i placów miejskich, tereny zieleni, tereny urządzeń komunikacji samochodowej oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, System Informacji Miejskiej).
3. Wskazane w planie ciągi piesze w obrębie zabudowy, ogólnodostępne ciągi piesze na terenach zieleni ogólnodostępnej, ciągi piesze na terenach należących do PKP oraz drogi wewnętrzne 126 KDW, 127 KDW powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.
4. W sąsiedztwie skrzyżowań dróg, przy których nie zastosowano narożnych ściąg linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m – 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 § 14.

## § 7

1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.
2. Teren 080 U/MW3 położony jest w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny: 001 MW2, 002 MW2, 003 MW3, 005 MW3, 006 MW3, 007 MW3, 017 MW2, 018 MW2, 019 MW2, 020 U/MW2, 021 U/MW2, 022 MW2,U,KS, 033 MW2, 034 MW2, 035 MW2, 036 MW2, 038 MW3, 041 MW3, 042 MW3, 043 MW2, 044 MW3, 045 MW3, 046 MW3, 047 MW2, 048 MW2, 054 MW2, 055 MW2, 057 MW3, 058 U/MW2, 061 MW2, 065 MW2, 066 U,MW2, 068 MW3, 069 MW2, 070 MW2, 071 MW3, 072 U/MW3, 073 MW3, 077 MW3, 078 U/MW3, 079 U/MW3, 080 U/MW3:
- 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placówk gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także urządzonych terenów rekreacyjnych z

zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach: 020 U/MW2, 058 U/MW2, 072 U/MW3, 080 U/MW3 oraz na terenach 001 MW2, 002 MW2, 006 MW3, 007 MW3, 017 MW2, 018 MW2, 019 MW2, 033 MW2, 035 MW2, 068 MW3, 073 MW3 ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; powyższe ograniczenie nie dotyczy:
  - a) parterowych budynków technicznych, zabudowy dwupoziomowych platform parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;
  - b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- 4) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową, wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców, dla których był on obliczany.

## § 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) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:

a) osuwiska:

- nr 37710, rejon ul. Hozjusza – osuwisko nieaktywne – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 37712, rejon ul. Hozjusza – osuwisko aktywne okresowo – występują skomplikowane warunki gruntowe;

Na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych, obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń i obiektów wymienionych w kartach terenów; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;

b) tereny zagrożone ruchami masowymi:

- nr 5147, rejon ul. Falistej – występują złożone warunki gruntowe,
- nr 5148, rejon ulic: Grabowo, S. Wąsowicza – występują złożone warunki gruntowe;

Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;

- 2) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki o nachyleniu powyżej 15° – wskazane orientacyjnie na rysunku planu (zasięg terenów przedstawiony został na podstawie numerycznego modelu terenu z 2012 r.). Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na tych terenach;
- 3) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w

sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

- 4) na części obszaru objętego planem, na terenach położonych wzdłuż ulic oraz w rejonach skrzyżowań, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego:
  - a) w strefie do 33 m od linii rozgraniczających ul. Morskiej, w strefie do 23 m od linii rozgraniczających ul. Warszawskiej – dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ( $L_{DWN}$  70 dB,  $L_N$  65 dB);
  - b) w rejonie skrzyżowania ulic Morskiej i Grabowo, w strefie do 30 m od linii rozgraniczających ul. Grabowo oraz w rejonie skrzyżowania ulic Morskiej i M. Mireckiego, w strefie do 12 m od linii rozgraniczających ul. M. Mireckiego – dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ( $L_{DWN}$  70 dB,  $L_N$  65 dB);
  - c) w rejonie skrzyżowania ulic Grabowo i Komandorskiej, w strefie do 8 m od linii rozgraniczających ulicy Komandorskiej – dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego ( $L_{DWN}$  68 dB,  $L_N$  59 dB);
  - d) w strefie do 2 m od linii rozgraniczających ulicy Grabowo i w rejonie skrzyżowania ulic M. Mireckiego i Komandorskiej, w strefie do 3 m od linii rozgraniczających ulicy Komandorskiej – dla terenów mieszkaniowo – usługowych ( $L_{DWN}$  68 dB,  $L_N$  59 dB);
  - e) w strefie do 6 m od linii rozgraniczających ulicy Beniowskiego – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży ( $L_{DWN}$  64 dB,  $L_N$  59 dB);
  - f) w rejonie skrzyżowania ulic Grabowo i m. Beniowskiego, w strefie do 22 m od linii rozgraniczających ulicy Grabowo – dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży ( $L_{DWN}$  64 dB,  $L_N$  59 dB);

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w ww. strefach należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zieleni izolacyjna itp.);

- 5) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla 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 Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
  - a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie ww. rozporządzenia; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomicy – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza; wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;
- 6) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w Gdyni, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Ministerstwa Obrony Narodowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

## § 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w

kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą ulicę główną – ul. Morską i ulice zbiorcze – ul. Komandorską, część ul. Grabowo oraz ul. Warszawską;
  - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
    - a) w dalszej przyszłości budowa połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi (częściowo poza granicami obszaru objętego planem);
    - b) w dalszej przyszłości budowa Drogi Czerwonej – sposób realizacji drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego inwestycji;
    - c) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
      - drogi głównej – 090 KD-G 2/2,
      - drogi zbiorczej – 093 KD-Z 1/2 - ul. Warszawskiej,
      - dróg lokalnych – 094 – 095 KD-L 1/2 – część ul. M. Mireckiego, 096 KD-L 1/2 – część ul. Grabowo / ul. Kapitańskiej, 097 KD-L 1/2 (ul. Kapitańskiej), 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja,
      - dróg dojazdowych – 101 KD-D 1/2 (ul. Hozjusza), 102 KD-D 1/2 (ul. M. Curie-Skłodowskiej), 103 KD-D 1/2 (ul. S. Wąsowicza), 105 KD-D 1/2 (ul. M. Beniowskiego), 106 KD-D 1/2 (ul. prof. J. Demela), 107 KD-D 1/2 (ul. G. Denhoffa), 108 KD-D 1/2 – pl. Neptuna, 109-110 KD-D 1/2 (ul. Falistej), 111 KD-D 1/2 (ul. H. Kołłątaja), 112 KD-D 1/2 (ul. Bp. S. Okoniewskiego), 113 KD-D 1/2 (ul. J. Lelewela),
      - ciągów pieszo-jezdnych i pieszych: 114 – 124 KD-X,
      - wydzielonego placu publicznego 125 KD-X,
      - dróg wewnętrznych 126 KDW, 127 KDW;
  - 3) inwestycje drogowe i kolejowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
    - a) realizacja ul. Nowej Węglowej;
    - b) realizacja układu komunikacyjnego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna;
    - c) modernizacja linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk;
    - d) realizacja tras rowerowych wzdłuż ul. Podjazd;
  - 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
      - w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m<sup>2</sup>, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;
    - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - dla nowo projektowanej zabudowy – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem, że na terenie zabudowy śródmiejskiej 080 U/MW3 – 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
      - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań; w przypadku, gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. b tiret 1,
      - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub

- zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy położonej na terenach: 001 MW2, 002 MW2, 006 MW3, 007 MW3, 017 MW2, 019 MW2, 020 U/MW2, 022 KS/MW2,U, 033 MW2, 035 MW2, 036 MW3, 043 MW2, 044 MW3, 045 MW3, 055 MW2, 061 MW2, 058 U/MW2, 065 MW2, 068 MW3, 072 U/MW3, 077 MW3, 080 U/MW3: min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań; w przypadku, gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. b tiret 1,
- dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy położonej na terenach: 018 MW2, 021 U/MW2, 057 MW3, 073 MW3: min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań; w przypadku, gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. b tiret 1;
- c) przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły średnie:
- min. 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną w szkole oraz min. 1 miejsce postojowe na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów;
- d) obiekty nauki i szkolnictwa wyższego:
- min. 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dydaktycznych;
- e) obiekty usług zamieszkania zbiorowego (domy studenckie):
- 1-3 miejsc postojowych na 10 łóżek;
- f) obiekty sportowe:
- min. 5 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących w obiektach sportowych;
- g) pozostałe obiekty usługowe i biura:
- dla nowo projektowanej zabudowy:
    - i) 2-4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług,
    - ii) 2-4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej biur, z zastrzeżeniem, że na terenie zabudowy śródmiejskiej 080 U/MW3:
      - i) 1-3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
      - ii) 1-2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
  - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy – nie ustala się;
- h) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
- 2-4 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;
- i) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- j) 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 ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- k) 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 ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli ogólna 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 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe:
      - dla projektowanej zabudowy – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
      - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;
    - b) szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie:
      - min. 10 miejsc postojowych na 1 salę lekcyjną;
    - c) obiekty nauki i szkolnictwa wyższego:
      - min. 30 miejsc postojowych na 100 miejsc dydaktycznych;
    - d) obiekty usług zamieszkania zbiorowego (domy studenckie):
      - min. 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
    - e) obiekty sportowe:
      - min. 5 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
    - f) obiekty usług zdrowia:
      - min. 0,3 miejsca postojowego na 1 gabinet,
      - min. 10 miejsc postojowych na 100 łóżek;
    - g) obiekty usług kultury (kościół):
      - min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - h) pozostałe obiekty usługowe i biura:
      - min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
    - i) zakłady produkcyjne, magazyny, składy:
      - min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
    - j) pozostałe obiekty usług:
      - min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
      - min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej biur;
    - k) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
    - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych:
      - a) z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
      - b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
      - c) w granicach terenu 114 KD-X, ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego; lokalizację zbiornika wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
      - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
    - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
      - a) przez obszar objęty planem, wzdłuż ul Morskiej, przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi gazociągu), strefę kontrolowaną wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
    - 5) zaopatrzenie w ciepło:
      - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
      - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, 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., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii);
- 7) z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; przy ocenie czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c oraz § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných, 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;
  - c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
  - d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy, oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

## **§ 11**

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarto w § 14, w kartach terenów, których ustalenia takie dotyczą.

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów lub ustalonym sposobem ich tymczasowego zagospodarowania, ale sytuowanych na okres do 180 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

## **§ 12**

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie

nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0 %.

### § 13

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy gabaryt obiektu budowlanego (budynku, budowli lub obiektu małej architektury), przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to wymiar mierzony ze wszystkich stron obiektu, od poziomu przylegającego do niego terenu do wierzchołka obiektu; w przypadku budynku od poziomu przylegającego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji podziemnych lub murów oporowych związanych z budynkiem, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b-c;
  - b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to wymiar mierzony od poziomu przyległej, istniejącej lub projektowanej 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), wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
  - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, powiększona o liczbę antresol, których powierzchnia przekracza 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczeń, z których są wydzielone, a także o liczbę kondygnacji podziemnych, które co najmniej z jednej strony budynku są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu mniej niż w połowie wysokości w świetle;
- 2) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 3) „**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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
  - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni rzutu elewacji;
  - d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 4) „**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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
  - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego



na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni rzutu elewacji;

- d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 5) „**kwartale zabudowy**” – należy przez to rozumieć obszar zabudowany lub przeznaczony pod zabudowę, ograniczony liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (ulic) lub kombinacją linii rozgraniczających dróg publicznych, nabrzeży, terenów kolejowych, terenów zieleni i wód;
  - 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 (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się 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) „**szerokości frontu działki**” – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
  - 10) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

## § 14

### 1. KARTA TERENU O NUMERZE 001 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

- 1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne, realizację parkingów podziemnych i urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe lub mieszkaniowe – do 0,8; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji i do 15 m,

- szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy garażem o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 60 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 126 KDW ul. M. Curie - Skłodowskiej; dopuszcza się dojazd do terenu 004 US,ZP poprzez teren 001 MW2;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **2. KARTA TERENU O NUMERZE 002**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,70 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe lub mieszkaniowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 18 m,
    - szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 126 KDW – ul. M. Curie - Skłodowskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **3. KARTA TERENU O NUMERZE 003**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) **POWIERZCHNIA** – 0,40 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

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

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

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

a) intensywność zabudowy – do 2,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe lub mieszkaniowe – do 1,05;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

– wysokość zabudowy:

i) w strefie A: do 6 kondygnacji i do 50,4 m n. p. m.,

ii) w strefie B: do 4 kondygnacji i do 44,5 m n. p. m.,

– szerokość elewacji frontowej – do 74 m (łącznie) z podziałem na dwie bryły połączone parterowym łącznikiem,

– rodzaj dachu – płaski;

c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3900 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 120 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 126 KDW i 102 KD-D 1/2 – ul. M. Curie-Skłodowskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **4. KARTA TERENU O NUMERZE 004**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,59 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA**
- 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**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - budowle obronne o walorach kulturowych:
      - i) schron przeciwlotniczy, ul. Hozjusza.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem parterowego budynku zaplecza obiektu sportowego (przebieralnie z zapleczem sanitarnym) o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>, obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 126 KDW ul. M. Curie - Skłodowskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **5. KARTA TERENU O NUMERZE 005**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,49 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe lub mieszkaniowe – do 1,5; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy
      - i) w strefie A: do 7 kondygnacji i do 24 m,
      - ii) w strefie B: do 4 kondygnacji i do 15 m,
      - iii) w strefie C: do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej
      - i) od ulicy M. Curie-Skłodowskiej – w strefie A i B – do 50 m,
      - ii) od ulicy S. Wąsowicza – w strefie C – do 16 m;
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od dróg: 102 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej, 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
  - 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;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**6. KARTA TERENÓW O NUMERACH 006 - 007  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **006** – 0,12 ha;
- b) teren nr **007** – 0,11 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe lub mieszkaniowe – do 3,0;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 11 kondygnacji i do 36 m,
  - szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2,
  - rodzaj dachu – płaski;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – po zewnętrznym obrysie budynku wraz z balkonami i wiatrolapami – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- b) na terenie 007 MW3 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi: 102 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**7. KARTA TERENU O NUMERZE 008**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U – ZABUDOWA USŁUGOWA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) 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 – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 18 m,
- szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**8. KARTA TERENU O NUMERZE 009**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**

b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
    - rodzaj dachu – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci 35°- 45°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek – nr 827 i nr 828;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
    - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 450 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od dróg: ul. Montwiłła Mireckiego (poza granicami planu, jej część stanowią tereny 094 KD-L 1/2 i 095 KD-L 1/2) oraz 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
  - 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;



- c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 9. KARTA TERENU O NUMERZE 010  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,15 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,8;
    - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
      - szerokość elewacji frontowej – do 24 m,
      - rodzaj dachu – płaski;
    - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
    - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
    - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
    - g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
    - h) zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 3.
  - 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>.
  - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
  - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
    - a) dojazd od drogi 103 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza;
    - 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;
    - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
    - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 10. KARTA TERENU O NUMERZE 011  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,68 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN2, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA,  
ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6  
MIESZKAŃ**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
    - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

- i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 18,
  - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
    - i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 12,
    - ii) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 14,
    - iii) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 16.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połąci 35°-45°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek:
    - nr 832 i nr 833,
    - nr 834 i nr 835 z nr 836, 837 i 838;
  - f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;

- c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
  - 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;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 11. KARTA TERENU O NUMERZE 012  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,16 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 24 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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 domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnnej – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 – ul. M. Curie-Skłodowskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 12. KARTA TERENU O NUMERZE 013**  
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
  - 1) **POWIERZCHNIA** – 0,14 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
    - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
      - szerokość elewacji frontowej – do 24 m,
      - rodzaj dachu – płaski;
    - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
    - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
    - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
    - h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
    - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych.
  - 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
    - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy wielorodzinnnej – 1200 m<sup>2</sup>;
    - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
    - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
  - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
  - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
    - a) dojazd od drogi 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza poprzez teren 014 MN1,MW1 (przez ciąg pieszy 117 KD-X),

- 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;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających teren 117 KD-X na podstawie projektu budowlanego dla inwestycji na terenach 013 MN1,MW1 i 014 MN1,MW1.

### **13. KARTA TERENU O NUMERZE 014**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,60 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ,**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 24 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnnej – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 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) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od drogi 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
  - 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;

- c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) INNE ZAPISY

- a) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających teren 117 KD-X na podstawie projektu budowlanego dla inwestycji na terenach 013 MN1,MW1 i 014 MN1,MW1.

**14. KARTA TERENU O NUMERZE 015**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady 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 – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 26 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 18 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się nadbudowę budynku istniejącego na działkach nr 699, 700, 707 z przekroczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. S. Wąsowicza i szerokości elewacji frontowej;
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek:
    - nr 695 i nr 698,
    - nr 698 i nr 699;
  - g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - h) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone

zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;

- k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - l) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - n) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 091 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska, 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **15. KARTA TERENU O NUMERZE 016**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,85 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 5.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy - do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,

- ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek:
    - nr 798 i nr 799,
    - nr 800 i nr 801,
    - nr 809 i nr 810;
  - f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - l) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;



- c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**16. KARTA TERENU O NUMERZE 017**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji i do 13 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 36 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 091 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 75 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 42 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 091 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **17. KARTA TERENU O NUMERZE 018**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,32 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Komandorska 1, 3, 5, 7.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 18 m,
    - rodzaj dachu – strome o kącie nachylenia połąci 30°- 40°, kalenica równoległa do ul. Komandorskiej;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 091 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

- l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 091 KD-Z 1/2 – ul. Komandorskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **18. KARTA TERENU O NUMERZE 019**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,34 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne, realizację parkingów podziemnych i urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 18 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 48 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 091 KD-Z – ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;

- dopuszcza się realizację nadziemnej kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 75 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 45 m;
  - c) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 091 KD-Z 1/2 – ul. Komandorskiej, 096 KD-L 1/2 – ul. Grabowo;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **19. KARTA TERENU O NUMERZE 020**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,62 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
  - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Komandorska 18.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy do 5 kondygnacji i do 18 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 091 KD-Z 1/2 ul. Komandorskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek w odległości 14 m od linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 1/2 - ul. Morskiej oraz 14 m od linii rozgraniczającej drogi 091 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2,
    - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od dróg: 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej, 091 KD-Z 1/2 – ul. Komandorskiej, ul. Montwiłła Mireckiego (poza granicami planu, jej część stanowią tereny 094 KD-L 1/2 i 095 KD-L 1/2) i od ciągu pieszo-jezdnego 115 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; na działkach wydzielonych po obrysie budynku, istniejących w momencie wejścia w życie planu, na których nie ma możliwości zapewnienia miejsc postojowych dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących strychów na pomieszczenia mieszkalne bez konieczności zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów i rowerów;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **20. KARTA TERENU O NUMERZE 021**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,92 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów urzędniczych i robotniczych w Grabówku, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
  - b) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek szkolny, ul. Grabowo2/Morska 89,
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) zespół budynków mieszkalnych z pawilonami usługowymi, ul. Morska 91, 93, 95, 97, 99.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 18 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji budynków istniejących;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

- i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy usługowej – 200 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od dróg: 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej, 091 KD-Z 1/2 – ul. Komandorskiej 092 KD-Z 1/2 – ul. Grabowo oraz od ciągu pieszo-jezdnego 115 KD-X; dopuszcza się dojazd przez wydzielony plac publiczny 125 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **21. KARTA TERENU O NUMERZE 022**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,63 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2,U,KS – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Morska 72 i 74.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 18 m,
    - szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
  - h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 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 sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej; należy zapewnić ogólnodostępny dojazd drogą komunikacji wewnątrz terenu do graniczących z nią nieruchomości;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **22. KARTA TERENU O NUMERZE 023**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 2,59 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA**

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Morska 42 (część budynku).
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;

- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **23. KARTA TERENU O NUMERZE 024**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 5,29 ha
  - a) strefa A<sub>1</sub> – 1,61 ha;
  - b) strefa A<sub>2</sub> – 0,57 ha;
  - c) strefa A<sub>3</sub> – 0,52 ha;
  - d) strefa A<sub>4</sub> – 0,19 ha;
  - e) strefa B<sub>1</sub> – 0,42 ha;
  - f) strefa B<sub>2</sub> – 0,64 ha;
  - g) strefa B<sub>3</sub> – 0,16 ha;
  - h) strefa B<sub>4</sub> – 0,67 ha;
  - i) strefa C – 0,52 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **UN,U – USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
  - b) funkcje wyłączone:
    - w strefie A<sub>1</sub>, zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług nauki i funkcji towarzyszących usługom nauki i szkolnictwa wyższego (np.: usługi poligraficzne, zdrowia),
    - w strefie B<sub>2</sub> zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług zamieszkania zbiorowego – domów studenckich oraz hali sportowej,
    - w strefach B<sub>3</sub>, A<sub>4</sub> zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług zamieszkania zbiorowego – domów studenckich.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
  - d) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu koron wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni łącznie z terenem, ul. Morska 83 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1153 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 25.03.1987 r., d. nr rej. 1002);
  - b) teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej) obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2,
  - c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek szkolny, ul. Morska 87 / ul. Grabowo 1.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy dla budynków w określonych na rysunku planu strefach:
    - w strefach A1 i A2: do 4 kondygnacji i 32,5 m n. p. m.  $\pm$  1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego skrzydła wschodniego budynku i zabytkowego budynku administracji oraz skrzydła zachodniego budynku przy ul. Morskiej 81-87),
    - w strefie A3: do 2 kondygnacji i 32,5 m n. p. m.  $\pm$  1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego budynku laboratorium przy ul. Morskiej 81-87),
    - w strefie A4: do 3 kondygnacji i 32,5 m n. p. m.  $\pm$  1 m,
    - w strefie B1: do 5 kondygnacji i 36,5 m n. p. m.  $\pm$  1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego gmachu głównego przy ul. Morskiej 81-87),
    - w strefie B2: do 4 kondygnacji i 32,5 m n. p. m.  $\pm$  1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego budynku administracji, w nawiązaniu do wysokości skrzydła zachodniego budynku przy ul. Morskiej 81-87); dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o jedną kondygnację i 36,7 m n. p. m.  $\pm$  1 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części na odległość co najmniej 4 m, w stosunku do elewacji północno wschodniej,
    - w strefie B3: do 4 kondygnacji i 36,5 m n. p. m.  $\pm$  1 m,
    - w strefie B4: do 5 kondygnacji i do 36,5 m n. p. m. + 1 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o jedną kondygnację i 40,5 m n. p. m. + 1 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części na odległość co najmniej 4 m, w stosunku do każdej z elewacji;
  - c) wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów: w strefie C do 32,5 m n. p. m., w pozostałych strefach do wysokości zabudowy dla budynków określonych w poszczególnych strefach;
  - d) rodzaj dachu – płaski;
  - e) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - f) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się realizację przejść lub przejazdów bramowych oraz odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni na maksymalnie 25% powierzchni elewacji;
  - g) powierzchnia zabudowy:
    - w strefie A1: w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - w strefie A2: do 0,46 powierzchni strefy A2,
    - w strefie A3: do 0,18 powierzchni strefy A3,
    - w strefie A4: do 0,27 powierzchni strefy A4,

- w strefie B1: do 0,38 powierzchni strefy B1,
  - w strefie B2: do 0,60 powierzchni strefy B2,
  - w strefie B3: do 0,39 powierzchni strefy B3,
  - w strefie B4: do 0,55 powierzchni strefy B4;
- h) zalecana maksymalna głębokość rzutów nowoprojektowanych obiektów, za wyjątkiem obiektów takich jak hala sportowa czy audytorium – do 20 m;
- i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni poszczególnych stref;
- j) obowiązuje kompozycja symetryczna obiektów lokalizowanych w strefach B<sub>2</sub> i B<sub>4</sub> wzdłuż osi kompozycji oznaczonej cyfrą 1;
- k) obowiązuje kompozycja symetryczna obiektów lokalizowanych w strefie B<sub>4</sub> wzdłuż osi kompozycji oznaczonej cyfrą 2;
- l) w strefie B<sub>2</sub> wzdłuż północnej elewacji zaleca się zastosowanie podcienia o wysokości jednej kondygnacji i głębokości min. 4 m w stosunku do linii północnej elewacji;
- m) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- n) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
- o) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- p) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- q) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 10000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10;
- c) podział nieruchomości musi być zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 090 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 092 KD-Z 1/2 - ul. Grabowo, 096 KD-L 1/2 - ul. Grabowo, 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **24. KARTA TERENU O NUMERZE 025**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

#### **1) POWIERZCHNIA – 3,81 ha**

- a) strefa A1 – 0,45 ha;
- b) strefa A2 – 1,59 ha;
- c) strefa B – 1,42 ha;
- d) strefa C – 0,35 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**UO,UN,US – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI NAUKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) na terenie znajduje się grupowy pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;+-
- d) ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej) obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
  - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
    - i) budynek szkolny, ul. Morska 79,
  - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - i) budynek szkolny, ul. Morska 77.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy dla budynków w określonych na rysunku planu strefach:
    - i) w strefie A1 – 32,5 m n.p.m.  $\pm$  1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniego skrzydła istniejącego budynku przy ul. Morskiej 81),
    - ii) w strefie A2 – 34,5 m n.p.m.  $\pm$  1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniego skrzydła istniejącego budynku przy ul. Morskiej 75 i 77),
    - iii) w strefie B – do 40,3 m n.p.m. (do wysokości odpowiadającej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 4 – kondygnacyjnej części istniejącego budynku przy ul. Morskiej 79),
    - iv) w strefie C – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 32,50 m n.p.m i do 2 kondygnacji,
  - wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów: do wysokości zabudowy dla budynków określonych w poszczególnych strefach,
  - szerokość elewacji frontowej:
    - i) w strefie A1 – 25 m z tolerancją 20%,
    - ii) w strefie A2 – 56,5 m z tolerancją 20%,
    - iii) w strefie B – 56,5 m z tolerancją 20%,
    - iv) w strefie C – 50 m z tolerancją +/- 5 m,
  - rodzaj dachu – płaski;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy:
  - obowiązujące linie zabudowy - wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przy elewacji bocznej od strony północno-zachodniej budynku przy ul. Morskiej 75-77 windą nie ingerującą w zachowane elementy dekoracyjne elewacji tj. gzyms podokapowy;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - i) w strefie A1: do 0,3 powierzchni strefy A1,
    - ii) w strefie A2: do 0,4 powierzchni strefy A2,
    - iii) w strefie B: w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - iv) w strefie C: w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 090 KD-G 2/2 – ul. Morska, od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej i 107 KD-D 1/2 – ul. G. Denhoffa;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **25. KARTA TERENU O NUMERZE 026**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,37 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 0,5;

- b) wysokość zabudowy – do 10 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 104 KD-D 1/2 – ul. Grabowo, 127 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 26. KARTA TERENU O NUMERZE 027**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,44 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN1,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 8.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 0,9;
  - b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 13 m i dla budynków z dachami płaskim oraz do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 15 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych do 13 m,
  - c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35° do 60°;

- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek – nr 913 z cz. dz. 919 i nr 947;
  - g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - h) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - k) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2– ul. Grabowo, 104 KD-D 1/2 – ul. Grabowo, 127 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **27. KARTA TERENU O NUMERZE 028**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,34 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**

- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
  - c) na terenie 114 KD-X nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m dla budynków z dachami płaskimi oraz do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych: do 13 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 10 m,
      - ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – do 9 m,
      - iii) dla zabudowy usługowej zamieszkania zbiorowego – do 28 m pod warunkiem stosowania wyraźnych podziałów pionowych na części o długości 7-10 m,
      - iv) dla budynków usługowych z wyłączeniem zabudowy usługowej zamieszkania zbiorowego i dla zabudowy wielorodzinnej – do 18,0 m,
    - rodzaj dachu – płaski, wzdłuż ul. M. Beniowskiego dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35° do 60°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 450 m<sup>2</sup>,



- dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańska, 104 KD-D 1/2 – ul. Grabowo, 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **28. KARTA TERENU O NUMERZE 029**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,88 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
  - b) funkcje wyłączone:
    - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
    - zakres dopuszczonych usług, z wyłączeniem usług w parterach budynków wielorodzinnych, ogranicza się do usług nauki i usług zamieszkania zbiorowego – domów studenckich,.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 38,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 45.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
    - w strefie A – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9,
    - w strefie B – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy:
      - i) w strefie A: do 3 kondygnacji i do 12 m w budynkach o dachach płaskich, do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m dla budynków o dachach stromych, dla pozostałych obiektów budowlanych do 13 m,

- ii) w strefie B: do 3 kondygnacji i do 12 m od poziomu ulicy w budynkach o dachach płaskich, do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m od poziomu ulicy dla budynków o dachach stromych, dla pozostałych obiektów budowlanych do 13 m od poziomu ulicy,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 10 m,
      - ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – do 9 m,
      - iii) dla zabudowy usługowej – do 28 m pod warunkiem stosowania wyraźnych podziałów pionowych na części o długości 7-10 m,
      - iv) dla zabudowy wielorodzinnej – do 18 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35° do 60°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek nr 960 i nr 962;
  - f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - g) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - j) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych zasadami planu):
    - dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 450 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańska, 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego, dopuszcza się dojazd do działek 959 i 960 oraz nr 961 poprzez teren 114 KDX;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

- c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **29. KARTA TERENU O NUMERZE 030**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,72 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się zabudowę wielorodzinną na działkach budowlanych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
  - c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa wielorodzinną niską.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 9.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m dla budynków z dachami płaskimi i do 3 kondygnacji w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 10 m,
      - ii) dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 9 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35° do 60°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną min. 35% powierzchni działki budowlanej dla działek narożnych;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku

- wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 800 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg 104 KD-D 1/2 – ul. Grabowo, 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**30. KARTA TERENU O NUMERZE 031**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,40 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA;**
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U;
  - c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady 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**
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 31,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 35.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m dla budynków z dachami płaskimi i do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 13 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35° do 60°;

- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji budynków istniejących i ich kontynuacja – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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 domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej– 450 m<sup>2</sup>,
    - dla usług – 300 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 31. KARTA TERENU O NUMERZE 032  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,15 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
    - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        - i) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 27b,
      - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
        - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 27/27a.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m dla budynków z dachami płaskimi i do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 14 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 10 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 9 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35° do 60°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy wzdłuż elewacji budynków istniejących – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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 domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi: 105 KD-D 1/2 –ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **32. KARTA TERENU O NUMERZE 033**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,14 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 30 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji budynku istniejącego – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**33. KARTA TERENU O NUMERZE 034**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
  - i) budynek mieszkalny, ul. Beniowskiego 32.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m;
    - szerokość elewacji frontowej – od ul. M. Beniowskiego do 11 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż elewacji budynku istniejącego przy ul. M. Beniowskiego 32 – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek nr 1035 i nr 1036;
  - f) powierzchnia zabudowy – 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego, dopuszcza się dojazd poprzez teren 36 MW2;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.



**34. KARTA TERENU O NUMERZE 035**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 39/41.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 30 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 15 m, dla jednego segmentu,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek – nr 988 z nr 989 i nr 991;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
    - i) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
    - j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
    - k) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
    - l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
    - m) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 097 KD-D 1/2 – ul. Kapitańskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **35. KARTA TERENU O NUMERZE 036**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,18 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**
  - b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 11 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **36. KARTA TERENU O NUMERZE 037**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,05 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, Kapitańska 24.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **37. KARTA TERENU O NUMERZE 038**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,24 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na terenach 038 MW3 i 044 MW3, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 8 kondygnacji i do 26 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2400 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 38. KARTA TERENU O NUMERZE 039  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
  - 1) **POWIERZCHNIA** – 0,05 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
    - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 26.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,6;
    - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
      - szerokość elewacji frontowej – do 14 m,
      - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35°- 45°;
    - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
    - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
    - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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 domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
    - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
    - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
  - 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **39. KARTA TERENU O NUMERZE 040**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,30 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 10 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 50 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2900 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **40. KARTA TERENU O NUMERZE 041**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na terenach 038 MW3 i 044 MW3, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,9;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji i do 20 m,
  - szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
  - rodzaj dachu – płaski;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**41. KARTA TERENU O NUMERZE 042**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji i do 20 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej dla działek nr 1005 i nr 1006;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) 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;
  - l) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **42. KARTA TERENU O NUMERZE 043**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU



- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **43. KARTA TERENU O NUMERZE 044**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na terenach 038 MW3 i 044 MW3, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 2,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – 12 kondygnacji i do 36 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1900 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **44. KARTA TERENU O NUMERZE 045**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy do 5,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe do 3,8; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe nie może przekroczyć 4,6;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy w określonych na rysunku planu 2 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
      - i) w strefie A: wysokość od poziomu ul. M. Beniowskiego – do 5 kondygnacji i do 58 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji i do 61,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia; powierzchnia szóstej kondygnacji nie powinna przekraczać 75 % powierzchni rzutu piątej kondygnacji,
      - ii) w strefie B na powierzchni kondygnacji do 375 m<sup>2</sup>: wysokość od poziomu ul. M. Beniowskiego – do 12 kondygnacji i do 78 m n.p.m.,
    - szerokość elewacji frontowej – do 45 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) zaleca się realizację tarasów na najwyższych kondygnacjach;
  - e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się realizację jednej, kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), której powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na płaszczyznę poziomą nie przekroczy 0,8 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. l;
  - l) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **45. KARTA TERENU O NUMERZE 046**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 2,9; w przypadku realizacji nadziemnej-kondygnacji garażowej, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe nie może przekroczyć 3,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy w określonych na rysunku planu 2 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
      - i) w strefie A: do 5 kondygnacji i do 58 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji i do 61,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia; powierzchnia szóstej kondygnacji nie powinna przekraczać 75 % powierzchni rzutu piątej kondygnacji,
      - ii) w strefie B i na powierzchni kondygnacji do 375 m<sup>2</sup>: wysokość od poziomu ul. M. Beniowskiego – do 12 kondygnacji i do 78 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 13 kondygnacji i do 80,6 m n.p.m., pod warunkiem wycofania obrysu ostatniej kondygnacji, od strony ul. M. Beniowskiego, w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - szerokość elewacji frontowej – do 45 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) zaleca się realizację tarasów na najwyższych kondygnacjach;
  - e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,43 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się realizację jednej, kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), której powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na płaszczyznę poziomą nie przekroczy 0,8 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. j;
  - j) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2900 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**46. KARTA TERENU O NUMERZE 047**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,31 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 13.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 32 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;

- l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- m) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup> na mieszkanie.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **47. KARTA TERENU O NUMERZE 048**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,17 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 17 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 32 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **48. KARTA TERENU O NUMERZE 049**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,54 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;**
  - b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 21,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 29,
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 8,
      - ii) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 16,
      - iii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 27,
      - iv) portal budynku mieszkalnego, ul. Kapitańska 29a,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 10.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji budynków istniejących przy ul. Kapitańskiej 21, 27, 29 i 29A oraz jako ich kontynuacja – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji budynków istniejących przy ul. M. Beniowskiego 8, 10, 14, 16 oraz jako ich kontynuacja – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości

do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

- f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej, 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **49. KARTA TERENU O NUMERZE 050**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) **POWIERZCHNIA** – 0,28 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

##### **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
  - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - i) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 9,



- ii) portal budynku mieszkalnego, ul. M. Beniowskiego 9a.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji i do 14 m, pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji),
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - b) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - c) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek – nr 1088 i nr 1089;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego, 106 KD-D 1/2 – ul. prof. J. Demela;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**50. KARTA TERENU O NUMERZE 051**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Falista 6,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. prof. J. Demela 3,
    - budowle obronne o walorach kulturowych:
      - i) schron przeciwlotniczy, ul. Falista 6;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy – do 4 kondygnacji i do 12,5 m i od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 11 m od strony terenu wyżej położonego,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m, na działce nr 1123 dopuszcza się do 19,2 m;
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek – nr 1123 i nr 1126;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
    - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
    - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
    - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego, 106 KD-D 1/2 – ul. prof. J. Demela, 109 KD-D 1/2 – ul. Falistej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **51. KARTA TERENU O NUMERZE 052**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **U/MN1 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA JEDNORODZINNA – usługi wymagane są w strefie wymaganej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 13.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i do 8 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
      - ii) dla zabudowy w strefie wymaganej lokalizacji usług – do 21 m,
    - rodzaj dachu – płaskie, adaptuje się istniejące dachy strome;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>, dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m<sup>2</sup> w strefie wymaganej lokalizacji usług.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego, 108 KD-D 1/2 – pl. Neptuna, 109 KD-D 1/2 – ul. Falista;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **52. KARTA TERENU O NUMERZE 053**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,35 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA (przedszkole)**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 0,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 30°-40°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3400 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od ulic: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej, 105 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### **53. KARTA TERENU O NUMERZE 054**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji i do 14 m, pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji),
    - szerokość elewacji frontowej – do 42 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m<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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od dróg: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej i 107 KD-D 1/2 – ul. G. Denhoffa;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **54. KARTA TERENU O NUMERZE 055**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,20 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**
  - b) funkcje adaptowane - istniejąca funkcja usługowa.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) wzdłuż drogi publicznej 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (LDWN 70 dB, LN 65 dB) – obowiązują zasady § 8 ust. 1 pkt 5.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. G. Denhoffa 4,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 73,
      - iii) budynek mieszkalny, ul. W. Surmana 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,65;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy:
      - i) od ul. Kapitańskiej – do 4 kondygnacji i do 14 m,
      - ii) od ul. Denhoffa, Morskiej i Surmana - do 5 kondygnacji i do 18 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) od ul. Morskiej – do 30 m,
      - ii) od ul. G. Denhoffa – do 18 m,
      - iii) od ul. Kapitańskiej – do 32 m,
      - iv) od ul. W. Surmana – do 32 m,
    - rodzaj dachu – płaski; adaptuje się dachy strome na istniejących budynkach;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej, 098 KD-L 1/2 – ul. W. Surmana, 107 KD-D 1/2 - ul. G. Denhoffa;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **55. KARTA TERENU O NUMERZE 056**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,24 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **KS, KD-X/U – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE/ZABUDOWA USŁUGOWA** obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie istniejącego przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej i planowanego przystanku kolei metropolitalnej Gdynia Stocznia (przystanki autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój „kiss and ride”, parking dla rowerów, kasy/automaty biletowe); uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji pełnego, docelowego programu węzła integracyjnego;
  - b) dopuszcza się przebudowę oraz działania remontowe i modernizacyjne istniejącej zabudowy, bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy, oraz jej użytkowanie do czasu realizacji docelowego zagospodarowania zgodnego z planem.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - obiekt inżynierski o walorach kulturowych:
      - i) kładka piesza Grabówek/Śródmieście.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - rodzaj dachu – płaski;

- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - j) 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;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 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 sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morska;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**56. KARTA TERENU O NUMERZE 057**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,26 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - Dom Podoficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego, ob. wielorodzinny dom mieszkalny wraz z odcinkiem muru w narożniku parceli od strony ulic W. Surmana i Morskiej oraz działką z elementami ukształtowania terenu, ul. Morska 67 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1771 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 01.03.2006 r., d. nr rej. 1226);
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – adaptuje się wielorodzinny dom mieszkalny wraz z odcinkiem muru; zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej i terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy;



- wysokość zabudowy – do wysokości budynku istniejącego,
  - szerokość elewacji frontowej – zgodnie z istniejącą szerokością elewacji budynku,
  - rodzaj dachu – zgodnie z istniejącymi nachyleniami dachu budynku;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy – nie ustala się;
- e) powierzchnia zabudowy – zgodnie z istniejącym obrysem budynku;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej, 098 KD-L 1/2 – ul. W. Surmana;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **57. KARTA TERENU O NUMERZE 058**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,38 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA–**  
**usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul.**  
**Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 3,0;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy do 5 kondygnacji i do 18 m,
  - rodzaj dachu – płaski;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 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) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi: 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **58. KARTA TERENU O NUMERZE 059**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,58 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) zespół budynków mieszkalnych, ul. H. Kołłątaja 44, 46, 48, 52.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – dla budynków o dachach płaskich: do 3 kondygnacji i do 11 m, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości drugiej kondygnacji); dla budynków o dachach stromych: do 3 kondygnacji i do 12 m, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, dla pozostałych obiektów budowlanych do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,

- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome dwuspadowe, o kalenicy równoległej do frontu działki i kącie nachylenia połaci 35°-45°;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 350 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 098 KD-L 1/2 – W. Surmana, 111 KD-D 1/2 – ul. H. Kołłątaja;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) przez południowo-zachodnią część terenu przebiega istniejąca ul. H. Kołłątaja wraz z sieciami infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy na tej części terenu, wymaga budowy nowego przebiegu ulicy na terenie 111 KD-D 1/2 oraz przełożenia sieci; do czasu zmiany przebiegu ul. H. Kołłątaja, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

## **59. KARTA TERENU O NUMERZE 060**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,25 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;

- c) 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) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
        - i) kościół, ul. H. Kołłątaja 40,
        - ii) plebania kościoła, ul. H. Kołłątaja 40.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,8;
    - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i do 10 m, z zastrzeżeniem, że ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła,
      - rodzaj dachu – płaski;
    - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
    - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji istniejącego budynku kościoła i plebani – zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
    - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
    - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
    - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
  - 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
    - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
  - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
    - a) dojazd od dróg: 111 KD-D 1/2 – ul. H. Kołłątaja i 112 KD-D 1/2 – ul. Bp. S. Okoniewskiego;
    - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
    - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 60. KARTA TERENU O NUMERZE 061  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,93 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
    - a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**

- b) funkcje adaptowane – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wg parametrów określonych w pkt 5, istniejąca zabudowa wielorodzinna.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. H. Kołłątaja 51A,
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 8,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 12.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,3;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy:
      - i) od ul. Kapitańskiej i ul. Bp. S. Okoniewskiego – do 4 kondygnacji i do 14 m, pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony ul. Kapitańskiej i ul. Bp. S. Okoniewskiego, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji; powyższy warunek wycofania nie dotyczy klatki schodowej na działce nr 1263,
      - ii) od Placu Neptuna (działki nr 1248, 1249 oraz 1250, 1251, 1252) – do 4 kondygnacji i do 14 m,
      - iii) od ul. H. Kołłątaja – do 4 kondygnacji i do 14 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 18 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej nieprzekraczającej 30 m składającego się z części nadziemnych o szerokości elewacji do 15,0 m każda, połączonych parterowym łącznikiem, wycofanym w stosunku do przedniej linii zabudowy o co najmniej 3 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. l;

- l) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –  $600 \text{ m}^2$ ;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 22 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
  - a) dojazd od dróg: 108 KD-D 1/2 – Plac Neptuna, 097 KD-D 1/2 – ul. Kapitańskiej, 111 KD-D 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 112 KD-D 1/2 – ul. Bp. S. Okoniewskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 z zastrzeżeniem lit. c.);
  - c) w przypadku nadbudowy budynków istniejących na działkach 1248, 1250, 1240, wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów: min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **61. KARTA TERENU O NUMERZE 062**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,82 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;**
  - b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza, istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa wielorodzinna.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Falista 11.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,05; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 11 m,
    - rodzaj dachu – płaski;

- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączanej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączanej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 350 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie,
    - dla zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 12 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej, 109 KD-D i 110 KD-D 1/2 – ul. Falistej; wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**62. KARTA TERENU O NUMERZE 063**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;**
  - b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa wielorodzinna.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,6; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m dla budynków z dachami płaskim oraz do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w poddaszu i do 12 m dla budynków z dachami stromymi, dla pozostałych obiektów budowlanych do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m, na działce nr 1290 dopuszcza się do 21,5 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;



- d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 110 KD-D 1/2 – ul. Falistej, poprzez ciąg pieszy 121 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### **63. KARTA TERENU O NUMERZE 064**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,6;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 11 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczoną na rysunku planu strefę wyłączoną z zabudowy – przeznaczoną do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczoną na rysunku planu strefę wyłączoną z zabudowy – przeznaczoną do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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 domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 116 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) 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;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **64. KARTA TERENU O NUMERZE 065**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

- i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Kapitańska 1,3.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,0;

- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,

- szerokość elewacji frontowej – do 42 m,

- rodzaj dachu – stromy, o nachyleniu połaci od 35°-45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>;

- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

- d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż północnej elewacji budynku istniejącego – zgodnie z rysunkiem planu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

- j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od dróg: 110 KD-D 1/2 – ul. Falistej, 097 KD-D 1/2 – ul. Kapitańskiej i 113 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**65. KARTA TERENU O NUMERZE 066**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**U,MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 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 – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 21 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - m) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;

- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 113 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 66. KARTA TERENU O NUMERZE 067**
  - DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
  - 1) **POWIERZCHNIA** – 0,09 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
    - a) **MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
    - b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa.
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
    - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
      - szerokość elewacji frontowej – do 21 m,
      - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
    - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
    - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
    - f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
    - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
    - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
  - 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.
  - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
  - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
    - a) dojazd od drogi 113 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**67. KARTA TERENU O NUMERZE 068**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,64 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne, realizację ścieżek pieszych oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 2,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,3; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 12 kondygnacji i do 36 m,
    - szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - 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;
  - n) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2800 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem

- się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5147 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
- b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 110 KD-D 1/2 – ul. Falistej, 113 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela, od projektowanej drogi stanowiącej przedłużenie ul. J. Lelewela (poza granicami obszaru objętego planem);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**68. KARTA TERENU O NUMERZE 069**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,25 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  - i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Bp. S. Okoniewskiego 5, 7.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
  - szerokość elewacji frontowej – do 21 m,
  - rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połaci od 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 100 KD-L 1/2 – ul. Bp. S. Okoniewskiego, 113 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **69. KARTA TERENU O NUMERZE 070**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) **POWIERZCHNIA** – 0,16 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

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

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  - i) budynek mieszkalny, ul. Bp. S. Okoniewskiego 3.

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

a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
- szerokość elewacji frontowej – do 21 m,
- rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połąci od 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>;

c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od dróg: 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 112 KD-D 1/2 – ul. Bp. S. Okoniewskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **70. KARTA TERENU O NUMERZE 071**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,23 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
  - b) funkcja adaptowana – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,5, w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe nie może przekroczyć 2,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – wysokość od poziomu ul. H. Kołłątaja – do 4 kondygnacji i do 13,5 m, przy czym wysokość elewacji frontowej budynków należy dostosować do budynku przy ul. H. Kołłątaja 16,
    - szerokość elewacji frontowej – do 36 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie), których powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na płaszczyznę poziomą nie przekroczy 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 071 MW3 i 073 MW3, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na terenie 073 MW3;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;



- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;
  - k) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –  $600 \text{ m}^2$ ;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ ;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **71. KARTA TERENU O NUMERZE 072**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,62 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Morska 41.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 3,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 19 m od poziomu ulicy; dopuszcza się 6-tą kondygnację i podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. m;
  - l) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 090 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 112 KD-D 1/2 - ul. Bp. S. Okoniewskiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **72. KARTA TERENU O NUMERZE 073**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,17 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

*Projekt mpzp cz. dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej  
wyłożony do publicznego wglądu od 29.12.2017 r. do 23.01.2018 r.*

- a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – wysokość od poziomu ul. H. Kołłątaja – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 13,5 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 071 MW3 i 073 MW3, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na terenie 071 MW3;
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek nr 782 i nr 783;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;
  - l) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –  $600 \text{ m}^2/\text{mieszkanie}$ ;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ ;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej poprzez teren 072 U/MW3;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**73. KARTA TERENU O NUMERZE 074**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,03 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA,  
ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6  
MIESZKAŃ**

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7;
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek:
    - nr 1406 i nr 1407,
    - nr 1408 i nr 1409,
    - nr 1412 i nr 1413,
    - nr 1146 i nr 1147;
  - f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - g) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy jednorodzinnej gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 25 m,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 113 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela, od ciągu pieszo-jezdnego 123 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **74. KARTA TERENU O NUMERZE 075**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,20 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA,  
ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6  
MIESZKAŃ**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,7,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 0,9;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i do 12 m,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
      - ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce dla działek nr 1214, nr 1215 i nr 1216;
  - f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3,0 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
  - g) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 25 m,
    - dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 12 m;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 113 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela i od ciągu pieszo-jezdnego 123 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**75. KARTA TERENU O NUMERZE 076**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,01 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**UN,U – USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, ZABUDOWA USŁUGOWA –**  
**– część terenu przeznaczzonego pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego, zabudowę usługową**  
**położonego w większości poza obszarem objętym granicami planu.**

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) 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** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym granicami planu; może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej (położonej na terenie oznaczonym symbolem 002 UN,U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej);
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; lokalizacja budynków poza obszarem objętym granicami planu;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
  - d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
  - a) dojazd od nowoprojektowanej drogi dojazdowej (poza granicami obszaru objętego planem);
  - b) wymagania parkingowe – nie ustala się;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **76. KARTA TERENU O NUMERZE 077**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,32 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 1,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – wysokość od poziomu ul. H. Kołłątaja – do 4 kondygnacji i do 13,5 m,
    - szerokość elewacji frontowej – do 36 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej poprzez tereny 072 U/MW3 i 073 MW3;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **77. KARTA TERENU O NUMERZE 078**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,34 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - budowle obronne o walorach kulturowych obejmujące:
      - i) schron przeciwlotniczy, ul. Morska 33.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 3,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 19 m od poziomu ulicy; dopuszcza się 6-tą kondygnację i podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;



- e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – poza strefą wymaganej lokalizacji usług – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;
  - k) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 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 zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, z uwzględnieniem możliwości realizacji, w dalszej przyszłości, rozwiązania docelowego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi (częściowo poza granicami obszaru objętego planem) z przebudową ulicy Morskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **78. KARTA TERENU O NUMERZE 079**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,22 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 3,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 19 m od poziomu ulicy; dopuszcza się 6-tą kondygnację i podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy pod warunkiem

- wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- rodzaj dachu – płaski;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;
  - k) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –  $700 \text{ m}^2$ ;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ .
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, z uwzględnieniem możliwości realizacji, w dalszej przyszłości, rozwiązania docelowego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi (częściowo poza granicami obszaru objętego planem) z przebudową ulicy Morskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 79. KARTA TERENU O NUMERZE 080  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,38 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
    - a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA** – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu;
    - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
    - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
  - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Morska 27,
    - ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 29.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe i mieszkaniowe – do 3,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji i do 19 m od poziomu ulicy; dopuszcza się 6-tą kondygnację i podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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;
  - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
  - k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. l;
  - l) w przypadku występowania nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się wymóg realizacji terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –  $500 \text{ m}^2$ ;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ ;
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
  - d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, dopuszcza się dojazd istniejącym zjazdem przez bramę budynku przy ul. Morskiej 29, od 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej do zabudowy istniejącej przy ul. Morskiej 29 i 27 i projektowanej na działkach 1349, 1350, przy ul. Morskiej 25, przy czym na działkach nr 1349, 1350 dopuszcza się realizację do 15 miejsc postojowych;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 z zastrzeżeniem, że maksymalna liczna miejsc postojowych dla nowoprojektowanej zabudowy na działkach 1349, 1350, przy ul. Morskiej 25 wynosi 15;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **80. KARTA TERENU O NUMERZE 081**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) **POWIERZCHNIA** – 0,16 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**

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

a) 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** – nie ustala się.

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

a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

– wysokość zabudowy – wysokość od poziomu ul. H. Kołłątaja – do 4 kondygnacji i do 13,5 m,

– rodzaj dachu – płaski;

c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla

lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) dojazd od drogi 099 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

INNE ZAPISY – nie ustala się.

**81. KARTA TERENU O NUMERZE 082**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

1) **POWIERZCHNIA** – 0,70 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) **P,U,KK – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO;**
- b) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa.

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  - i) budynek mieszkalny, ul. Morska 20 (część budynku),
  - ii) strażnica przejazdowa, ul. Morska 26,
  - iii) budynek mieszkalny, ul. Morska 30 (część budynku),
  - iv) dwie komórki gospodarcze, ul. Morska 30a.

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

- a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych z doliczeniem kondygnacji podziemnych w części wykorzystywanej na cele usługowe – do 1,0;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 13 m;
  - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;

- b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **82. KARTA TERENÓW O NUMERACH 083 –084**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **083** – 0,29 ha;
  - b) teren nr **084** – 6,66 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZL – LASY I ZALESIENIA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) tereny 083 ZL i 084 ZL znajdują się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów służących gospodarce leśnej, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
  - c) na terenie 084 ZL – ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - d) na terenie 084 ZL należy zapewnić utwardzony dojazd eksploatacyjny do istniejącego zbiornika retencyjno – wyrównawczego wody uzdatnionej znajdującego się na terenie 131 W;
  - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu 083 ZL, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny osuwania się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu) – osuwiska nr 37710 i 37712 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
  - b) część terenu 084 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5147 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
  - c) tereny 083 ZL i 084 ZL zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenie 084 ZL występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od dróg:
    - do terenu 083 – od ul. Hozjusza (poza granicami obszaru objętego planem, jej część stanowi teren 101 KD-D 1/2),
    - do terenu 084 – od dróg 104 KD-D 1/2 – ul. Grabowo, 105 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, 106 KD-D 1/2 – ul. prof. J. Demela;
  - b) na terenie 84 ZL występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **83. KARTA TERENÓW O NUMERACH 085 –089**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **085** – 0,31 ha;
  - b) teren nr **086** – 2,16 ha;
  - c) teren nr **087** – 0,02 ha;
  - d) teren nr **088** – 0,08 ha;
  - e) teren nr **089** – 0,25 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenie 085 ZP ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - budowle obronne o walorach kulturowych:
      - i) schron przeciwlotniczy, ul. Hozjusza;
  - b) na terenie 086 ZP ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - budowle obronne o walorach kulturowych:
      - i) podstawy pod wieże artylerii małokalibrowej, ul. S. Wąsowicza / ul. Iglasta.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - b) na terenach 086 ZP, 088 ZP – ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
  - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu 085 ZP, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny osuwania się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu) – osuwiska nr 37710 i 37712 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
  - b) część terenu 086 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
  - c) tereny 085 – 089 ZP zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenach 086 ZP i 087 ZP występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulic:
    - do terenu 085 ZP – od drogi 101 KD-D 1/2 ul. Hozjusza (częściowo poza granicami obszaru objętego planem), dopuszcza się dojazd do terenu 128 KS wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu 085 ZP,
    - do terenu 086 ZP – od drogi 103 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza i od drogi 096 KD-L 1/2 – ul. Grabowo,
    - do terenu 087 ZP – od drogi 105 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego,
    - do terenu 088 ZP – od drogi 097 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej,
    - do terenu 089 ZP – od ul. Lęborskiej (poza granicami obszaru planu) poprzez teren 084 ZL;

- b) na terenach 086 ZP, 087 ZP i 089 ZP występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **84. KARTA TERENÓW O NUMERZE 090**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 7,11 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **090 KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – ul. Morska;**
  - b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa usługowa, zabudowa usługowo-mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa, obiekty i urządzenia transportu kolejowego.
- 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Morska 20 (część budynku),
      - ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 30 (część budynku),
      - iii) budynek mieszkalny, ul. Morska 42 (część budynku).
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
  - a) dopuszcza się adaptację schodów zewnętrznych budynku przy ul. Morskiej 41, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. Morskiej;
  - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - c) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
  - d) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - e) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

#### **85. KARTA TERENÓW O NUMERACH 091 - 093**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **091** – 0,87 ha;
  - b) teren nr **092** – 0,18 ha;
  - c) teren nr **093** – 0,40 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **091 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Komandorskiej;**
  - b) **092 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Grabowo;**
  - c) **093 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Warszawskiej;**
  - d) funkcja adaptowana – zabudowa mieszkaniowa istniejąca w momencie wejścia w życie planu na terenie 091 KD-Z 1/2.



- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) na terenie 092 KD-Z 1/2 zachować pozostałość szpaleru drzew (robinii akacjowej), wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania;
  - b) 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) dla drogi 091 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi 092 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla drogi 093 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) tereny 091 – 093 KD-Z 1/2 zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenach 091 – 093 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

#### **86. KARTA TERENÓW O NUMERACH 094 - 100 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **094** – 0,08 ha;
  - b) teren nr **095** – 0,01 ha;
  - c) teren nr **096** – 0,24 ha;
  - d) teren nr **097** – 1,17 ha;
  - e) teren nr **098** – 0,15 ha;
  - f) teren nr **099** – 0,67 ha;
  - g) teren nr **100** – 0,08 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **094 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. M. Mireckiego;**
  - b) **095 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. M. Mireckiego;**
  - c) **096 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Grabowo;**
  - d) **097 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Kapitańska;**
  - e) **098 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. W. Surmana;**
  - f) **099 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. H. Kołłątaja;**
  - g) **100 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Bp. S. Okoniewskiego.**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) na terenie 096 KD-L 1/2 zachować pozostałość szpaleru drzew (robinii akacjowej), wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania;
  - b) 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) dla drogi 094 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
  - b) dla drogi 095 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;

- c) dla drogi 096 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla drogi 097 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dla drogi 098 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) dla drogi 099 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) dla drogi 100 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) na części terenów 096 KD-L 1/2, i 097 KD-L 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) tereny 094 – 100 KD-L 1/2 zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenach 094 – 096 KD-L 1/2 i 098 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

## **87. KARTA TERENÓW O NUMERACH 101 - 113 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr **101** – 0,08 ha;
  - b) teren nr **102** – 0,73 ha;
  - c) teren nr **103** – 0,34 ha;
  - d) teren nr **104** – 0,27 ha;
  - e) teren nr **105** – 0,85 ha;
  - f) teren nr **106** – 0,03 ha;
  - g) teren nr **107** – 0,15 ha;
  - h) teren nr **108** – 0,02 ha;
  - i) teren nr **109** – 0,11 ha;
  - j) teren nr **110** – 0,26 ha;
  - k) teren nr **111** – 0,19 ha;
  - l) teren nr **112** – 0,07 ha;
  - m) teren nr **113** – 0,25 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- a) **101 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Hozjusza;**
  - b) **102 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Curie-Skłodowskiej;**
  - c) **103 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. S. Wąsowicza;**
  - d) **104 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Grabowo;**
  - e) **105 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Beniowskiego;**
  - f) **106 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. prof. J. Demela;**
  - g) **107 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. G. Denhoffa;**
  - h) **108 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – pl. Neptuna;**
  - i) **109 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Falista;**
  - j) **110 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Falista;**
  - k) **111 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. H. Kołtąta;**
  - l) **112 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Bp. S. Okoniewskiego;**
  - m) **113 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Lelewela;**
  - n) funkcja adaptowana – zabudowa mieszkaniowo-usługowa istniejąca w momencie wejścia w życie planu na terenie 113 KD-D 1/2.
- 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 drogi 101 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- b) dla drogi 102 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla drogi 103 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, bez przejazdu, droga zakończona placem do zawracania;
- d) dla drogi 104 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla drogi 105 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
- f) dla drogi 106 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla drogi 107 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, bez przejazdu, droga zakończona placem do zawracania;
- h) dla drogi 108 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- i) dla drogi 109 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, bez przejazdu, droga zakończona placem do zawracania;
- j) dla drogi 110 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu bez przejazdu, droga zakończona placem do zawracania;
- k) dla drogi 111 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- l) dla drogi 112 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, bez przejazdu, droga zakończona placem do zawracania;
- m) dla drogi 113 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) na części terenów 103 KD-D 1/2, 104 KD-D 1/2, 105 KD-D 1/2, 106 KD-D 1/2 i 109 KD-D 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

**7) INNE ZAPISY**

- a) przez południowo-zachodnią część terenu 059 MN1,MW1 przebiega istniejąca ul. H. Kołłątaja wraz z sieciami infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy na tej części terenu, wymaga budowy nowego przebiegu ulicy na terenie 111 KD-D 1/2 oraz przełożenia sieci; do czasu zmiany przebiegu ul. H. Kołłątaja, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- c) część terenu 103 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b);
- d) tereny 101 –113 KD-D 1/2 zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- e) na terenach: 102 KD-D 1/2, 104 KD-D 1/2, 105 KD-D 1/2, 107 KD-D 1/2 i 113 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

**88. KARTA TERENU O NUMERZE 114**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KD-X – PARKING**

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

- a) nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony

wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
  - a) dopuszcza się dojazd do działek 959, 960 i nr 961 poprzez teren 114 KDX;
  - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - c) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **89. KARTA TERENÓW O NUMERACH 115 - 116 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **115** – 0,05 ha;
  - b) teren nr **116** – 0,03 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **115 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY;**
  - b) **116 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY.**
- 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 ciągu 115 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla ciągu 116 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) tereny 115 –116 KD-X zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenie 115 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

#### **90. KARTA TERENÓW O NUMERACH 117 – 124 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **117** – 0,03 ha;
  - b) teren nr **118** – 0,02 ha;
  - c) teren nr **119** – 0,001 ha (13 m<sup>2</sup>);
  - d) teren nr **120** – 0,01 ha (148 m<sup>2</sup>);
  - e) teren nr **121** – 0,06 ha;
  - f) teren nr **122** – 0,01 ha (121 m<sup>2</sup>);
  - g) teren nr **123** – 0,05 ha;
  - h) teren nr **124** – 0,02 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **117 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - b) **118 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - c) **119 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - d) **120 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - e) **121 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - f) **122 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - g) **123 KD-X – CIĄG PIESZY;**
  - h) **124 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) dla ciągu 117 KD-X – min. 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla ciągu 118 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
  - c) dla ciągu 119 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
  - d) dla ciągu 120 KD-X – min. 3,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dla ciągu 121 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) dla ciągu 122 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
  - g) dla ciągu 123 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
  - h) dla ciągu 124 KD-X – min. 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) na części terenów 117 KD-X, 118 KD-X, 119 KD-X, 121 KD-X, 122 KD-X występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) **INNE ZAPISY**
- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających teren 117 KD-X na podstawie projektu budowlanego dla inwestycji na terenach 013 MN1,MW1 i 014 MN1,MW1;
  - c) tereny 117 –124 KD-X zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenach 119 KD-X, 120 KD-X i 124 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

## **91. KARTA TERENU O NUMERZE 125**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,12 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**KD-X WYDZIELONY PLAC PUBLICZNY**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów urzędniczych i robotniczych w Grabówku, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH** – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ** – wg § 10 ust. 2.
- 7) **INNE ZAPISY**
  - a) należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości dzielnicy;
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. Grabowo 2 / Morska 89 i Morskiej 91;
  - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - d) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

## **92. KARTA TERENÓW O NUMERACH 126 –127**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA**
  - f) teren nr **126** – 0,30 ha;
  - g) teren nr **127** – 0,09 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **126 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA - ul. M. Curie-Skłodowskiej;**
  - b) **127 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA.**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) na terenie 126 KDW nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym

należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu koron wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) dla drogi 126 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi 127 KDW częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
  - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) tereny 126 KDW, 127 KDW zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenach 126 KDW, 127 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

### **93. KARTA TERENU O NUMERZE 128**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże**
- 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) intensywność zabudowy – do 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 4,5 m,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - d) linie zabudowy – nie ustala się;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny osuwania się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu) – osuwisko nr 37712 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt lit. a;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi 101 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza (częściowo poza granicami obszaru objętego planem), dopuszcza się dojazd wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu 087 ZP;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **94. KARTA TERENU O NUMERZE 129**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) teren znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,4;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 4,5 m;
  - b) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - c) linie zabudowy – nie ustala się;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania 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) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 – ul. M. Curie-Skłodowskiej;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
  - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **95. KARTA TERENU O NUMERZE 130**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) POWIERZCHNIA – 13,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - obiekty inżynierskie o walorach kulturowych:
      - i) kładka piesza Grabówek/Śródmieście.

- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą;
  - b) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych w stosunku do torów i peronów kolejowych przejść pieszo-rowerowych; w przypadku realizacji przejść podziemnych dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych;
  - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) na terenie występuje infrastruktura kolejowa – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 090 KD-G 2/2 – ul. Morskiej;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
  - a) dopuszcza się przeprowadzenie Drogi Czerwonej przez teren 130 KK w sposób bezkolizyjny w stosunku do torów i peronów kolejowych.

#### **96. KARTA TERENU O NUMERZE 131**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,31 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) teren znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) część terenów zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od drogi 106 KD-D 1/2 - ul. prof. J. Demela poprzez teren 084 ZL;
  - 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;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### **§ 15**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
  - d) ciągi usługowe w parterach;



- e) strefy lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- f) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- g) obowiązujące linie zabudowy / obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy / nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
- j) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- k) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
- l) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- m) obiekty objęte ochroną konserwatorską – budowle obronne, elementy fortyfikacji oraz inne budowle o walorach kulturowych;
- n) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary pełnej ochrony oraz restytucji zasobów (strefa I);
- o) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
- p) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty inżynierskie, budowle obronne o walorach kulturowych;
- q) drzewa do zachowania;
- r) szpalery drzew do zachowania;
- s) projektowane szpalery drzew;
- t) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno–rekreacyjnej / rekreacyjno-wypoczynkowej;
- u) rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych (lokalizacja orientacyjna);
- v) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- w) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
- x) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania.

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.

## **§ 16**

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.

## **§ 17**

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w rejonie ulic Grabowo, Beniowskiego, Wąsowicza, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni XL/1283/02 z dnia 24 kwietnia 2002 roku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

***Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni***

***Joanna Zielińska***