

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDYNI**  
**z dnia ..... 2013 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej**

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

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej oznaczony numerem ewidencyjnym 1506, obejmujący obszar o powierzchni 44,19 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Krośnieńskiej, osi al. Zwycięstwa, następnie wzdłuż ulic: Weteranów i Powstania Styczniowego, wzdłuż południowej granicy terenu Uniwersyteckiego Centrum Medycyny Morskiej i Tropikalnej oraz wzdłuż granicy terenów leśnych,
- od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy terenów mieszkaniowych przy ul. Szyprów,
- od południa – wzdłuż osi al. Zwycięstwa i ul. Kasztanowej,
- od zachodu – wzdłuż linii kolejowych (odcinek Gdańsk – Gdynia),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 86 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 86 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

**a) MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

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

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

**c) MP – Zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi**

Tereny zabudowy jednorodzinnej z maksymalnie 6-ma pokojami gościnnymi.

**d) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**

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

**e) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645.

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

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) **UT – Usługi turystyki**

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

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

b) **ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa**

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

c) **ZC – Cmentarze**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

e) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe**

f) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

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

b) **G – Tereny urządzeń gazownictwa**

c) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

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

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

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

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

### § 3

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

1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:

a) zachowanie i ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.);

- b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej, terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
  - c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych ulic;
- 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
  - 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
  - 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
  - 5) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic, placów, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
  - a) grupowy pomnik przyrody nr 54 w rejestrze gminnym – aleja kasztanowców białych, wzdłuż ul. Kasztanowej;
  - b) pomnik przyrody nr 56 w rejestrze gminnym – kasztanowiec biały, rosnący przy al. Zwycięstwa 207A.

Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz uchwały Rady Miasta Gdyni nr XXVII/963/2001 z dnia 28 lutego 2001 r. o ustanowieniu pomników przyrody;

2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 5

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

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
  - a) osada rzemieślnicza w Małym Kacku, Gdynia – położona na terenie między ulicami: al. Zwycięstwa, Wielkopolską i Kościelną (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r. nr rejestru: 995) ze strefą restauracji urbanistycznej w granicach zespołu zabytkowego oraz strefą ochrony ekspozycji biernej zabytku;
  - b) budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym i działką o nr ewidencyjnym 454/383 położone przy al. Zwycięstwa 205A/1 / ul. Cumowników 21 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 25.08.2008 r., nr rejestru: A – 1836);
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się cmentarz historyczny przy ul. Kościelnej 6, stanowiący jeden z elementów układu przestrzennego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, na terenie którego obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznej idei kompozycyjnej w układzie całości założenia, a w szczególności w kompozycji jego głównych alei i stref centralnych;
  - b) wymóg inwentaryzacji fotograficznej najcenniejszych artystycznie i najstarszych nagrobków oraz rzeźb nagrobnych, jak również grobów wybitnych postaci związanych z historią Gdyni i jej regionu;
  - c) dopuszcza się poszerzenie cmentarza w granicach zgodnych z ustaleniami planu;

- 3) na obszarze objętym planem ustala się II strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
- wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji historycznej zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa;
  - zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych obszaru, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej ochrona historycznej kompozycji ulic oraz wnętrz urbanistycznych;
  - zachowanie historycznej, wartościowej zabudowy, a w szczególności formy, wysokości budynków i układu elewacji;
- 4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na grupy obiektów według poniższych zasad:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
    - obiekty wchodzące w skład zespołu wpisanego do rejestru zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków:
      - kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Bolesnej, ul. Kościelna 6,
      - dawna ewangelicka szkoła elementarna – obecnie plebania (rekonstrukcja rozebranego budynku historycznego), ul. Ks. Zawackiego 4,
      - dawna katolicka szkoła elementarna – obecnie przedszkole, ul. Ks. Zawackiego 5,
      - dawny dom młynarza z budynkiem gospodarczym, ul. Ks. Zawackiego 2,
      - budynek mieszkalny, ul. Ks. Zawackiego 3,
      - dawny magazyn i dom mieszkalny pracowników młyna, al. Zwycięstwa 164,
      - obiekt wymieniony w pkt. 1 lit 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:
      - budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 4,
      - budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 14,
      - budynek mieszkalny, ul. Kościelna 1-3,
      - budynek mieszkalny, ul. Limbowa 15,
      - budynek mieszkalny, al. Zwycięstwa 193B;
  - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
    - budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
      - budynek mieszkalny, al. Zwycięstwa 207A;
  - 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;
  - 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;
  - 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, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
  - w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
  - w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 6

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

- 1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
  - a) ulice, ciągi piesze, pieszo-jezdne, trasy rowerowe;
  - b) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleń urządzoną, zieleń ekologiczno-krajobrazową oraz teren cmentarza;
- 2) w rejonie usytuowania obelisku „Pamięci Poległym Czołgistom” przy al. Zwycięstwa i ul. Weteranów, przestrzeń kształtować z uwzględnieniem rangi miejsca upamiętniającego żołnierzy I Brygady Pancerniej im. Bohaterów Westerplatte, poległych w dniu 27.03.1945 r. w walkach o wyzwolenie Gdyni;
- 3) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 22 UK,UT należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno-urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;
- 4) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, w tym:
  - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;
  - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

- 1) zasady ogólne:
  - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
  - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
  - c) szyld wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku; dopuszcza się inne formy wolno stojące szyldów w miejscach wskazanych w kartach terenów;
  - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp.;
  - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską:

- a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,30 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy;
  - b) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - c) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na fasadzie;
  - d) projekt szyldu i jego usytuowanie należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;
- 3) zasady szczegółowe poza w/w obiektami wpisanymi do rejestru zabytków oraz obiektami objętymi ochroną konserwatorską:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,30 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę,
    - w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na fasadzie;
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
    - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, o pow. maks. 12,0 m,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
  - c) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny infrastruktury technicznej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
  - d) tereny zieleni:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 1,60 m, dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane;
  - 2) dla terenu klasztoru oraz cmentarza dopuszcza się możliwość stosowania ogrodzeń wyższych oraz pełnych pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.: zróżnicowanie faktury, cofnięcie cokołu i użycie odmiennego materiału np. kamienia, cegły, wkomponowanie elementów rzeźbiarskich wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia.
4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.
5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 7

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

## § 8

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

- 1) na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi. Na rysunku planu określono orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowań: „Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni. Obliczenia hydrologiczne i hydrauliczne

na rzece Kaczej z dopływami (Potok Źródło Marii, Potok Wiczlino oraz Potok Przemysłowy)”  
Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A., 2006 r. oraz aktualizacji tego opracowania -  
„Aktualizacja rzędnych zwierciadła i granic zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie  
przekroczenia 10% i 1% na rzece Kaczej poniżej potoku Przemysłowego” dr hab. inż. Michał  
Szydłowski, dr inż. Piotr Zima, 2013 r. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych  
zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych poziomu  
zwierciadła wody dla prognozowanych przepływów maksymalnych, orientacyjnie określonych  
w kartach terenów w § 13.

W przypadku zaliczenia terenu do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w drodze wykonania  
przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, wykonywanie robót oraz czynności  
utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym budowa  
obiektów budowlanych, będzie możliwa jedynie za zgodą dyrektora regionalnego zarządu gospodarki  
wodnej, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią;

2) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: al. Zwycięstwa i Wielkopolskiej występuje  
oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu  
określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie  
dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zmienionego rozporządzeniem Ministra  
Środowiska z dnia 1 października 2012 r.

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

3) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie  
których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz  
rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. 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  
urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

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

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

## § 9

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników  
wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi  
w kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo  
wydzielanych działek budowlanych.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany jest z układem zewnętrznym miasta  
poprzez ulice główne: ul. Wielkopolską, al. Zwycięstwa oraz ulicę zbiorczą ul. Powstania  
Styczniowego;

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

a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

- ulicy 51 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolska) o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma  
pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową (budowa trasy rowerowej i przejść  
pieszych pod terenem kolejowym),

- ulicy 52 KD-G 2/2 (al. Zwycięstwa) o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową (budowa trasy rowerowej),
  - ulicy lokalnej 56 KD-L 1/2 (ul. Szyprów),
  - ulic dojazdowych: 58 KD-D 1/2 (ul. Spacerowa), 59 KD-D 1/2 (ul. Cyprysowa), 64 KD-D 1/2 (ul. Armatorów), 70 KD-D 1/2 (ul. Sterników), 72 KD-D 1/2 (ul. Szyprów), 73 KD-D 1/2 (ul. Spacerowa), 75 KD-D 1/2,
  - ciągów pieszo-jezdnych i pieszych: 77 KD-X, 78 KD-X, 79 KD-X;
- b) budowa ciągu pieszo – rowerowego z towarzyszącą zielenią urządzoną (tereny: 44 ZP, 49 ZP,ZE, 50 ZP,ZE);
- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
    - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
  - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
    - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
  - c) obiekty usług:
    - min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej biur,
    - min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
  - d) obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury):
    - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
  - e) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
  - f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
  - b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
  - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) na obszarze objętym planem znajduje się główna magistrala wodociągowa: Ø 400 mm. W strefie o szerokości 3,0 m po obu stronach od skrajni rurociągu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu magistrali – zmiana jej lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) na obszarze objętym planem znajduje się przewód tłoczny Ø 800 mm sieci kanalizacji sanitarnej o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacyjnego. W strefie o szerokości 1,5 m po obu stronach od skrajni rurociągu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy



- i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- b) na obszarze objętym planem znajdują się kolektory kanalizacji sanitarnej:  $\varnothing$  0,80 m oraz  $\varnothing$  0,60 m. W strefie o szerokości 4,0 m po obu stronach od skrajni kanałów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
  - c) warunkiem przyjęcia zwiększonej ilości ścieków z terenu oznaczonego nr 32 U jest modernizacja przepompowni ścieków „Kościelna”;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w graniach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej;
  - c) na obszarze objętym planem znajdują się główne kolektory kanalizacji deszczowej:  $\varnothing$  1,00 m,  $\varnothing$  0,80 m,  $\varnothing$  0,60 m. W strefie o szerokości 4,0 m po obu stronach od skrajni kanałów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego i niskiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci. Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem), indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, innych nieemisyjnych źródeł ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
  - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła (z wykluczeniem stosowania węgla lub oleju mineralnego jako paliwa) w przypadku:
    - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
    - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) stacje transformatorowe:
    - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
    - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków wyższych niż 11,0 m; lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań najmniej ingerujących

- w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1); przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacji nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;
  - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
  - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 11

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

## § 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolację; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
  - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 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), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
  - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 6) „**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;
- 7) „**ochronie zachowawczej drzew**” – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
- 8) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 9) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 13

### 1. KARTA TERENÓW O NUMERACH 01 – 10 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **01** – 0,91 ha
- b) teren nr **02** – 0,92 ha
- c) teren nr **03** – 0,52 ha
- d) teren nr **04** – 1,26 ha
- e) teren nr **05** – 0,38 ha
- f) teren nr **06** – 0,25 ha
- g) teren nr **07** – 0,44 ha
- h) teren nr **08** – 0,07 ha
- i) teren nr **09** – 0,10 ha
- j) teren nr **10** – 0,32 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **MN1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi**

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza na terenie 01 MN1,MP, 05 MN1,MP, 07 MN1,MP.

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
  - rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m z tolerancją do 20%;
- c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);

- d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;
- 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) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu 07 MN2,MP oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +20,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
- do terenu 01 MN1,MP – 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 61 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 62 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów,
  - do terenu 02 MN1,MP – 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów,
  - do terenu 03 MN1,MP – 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów,
  - do terenu 04 MN1,MP – 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników, 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów,
  - do terenu 05 MN1,MP – 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów oraz z terenu poza obszarem planu,
  - do terenu 06 MN1,MP – 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników, 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów,
  - do terenu 07 MN1,MP – 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów,
  - do terenu 08 MN1,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników,
  - do terenu 09 MN1,MP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 73 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa,
  - do terenu 10 MN1,MP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 73 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) na terenach 01 MN1,MP, 04 MN1,MP, 05 MN1,MP, 06 MN1,MP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 11 – 16

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **11** – 0,21 ha
- b) teren nr **12** – 0,83 ha
- c) teren nr **13** – 0,45 ha

- d) teren nr **14** – 0,31 ha
- e) teren nr **15** – 1,04 ha
- f) teren nr **16** – 0,30 ha

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### **MN2,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi**

#### a) funkcja adaptowana:

- istniejąca zabudowa szeregowa na terenie 15 MN2,MP,
- istniejąca zabudowa wielorodzinna na terenie 12 MN2,MP.

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 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 16 MN2,MP ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

## 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 14 MN2,MP znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym i działką, al. Zwycięstwa 205A/1/ul. Cumowników 21 – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4;
- b) na terenie 12 MN2,MP 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, możliwe do przekształceń:
- i) budynek mieszkalny al. Zwycięstwa 193B.

## 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

#### b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); warunek nie dotyczy dachu stromego,
- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych, w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym istniejącego przy granicy działki dopuszcza się dach stromy nawiązujący wysokością i spadkiem do istniejącego dachu stromego;
- szerokość elewacji frontowej:

#### i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,

#### ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 9,0 m z tolerancją do 20%;

#### c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);

#### d) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;

#### e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - 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) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu 12 MN2,MP oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +21,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic:
    - do terenu 11 MN2,MP – 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów,
    - do terenu 12 MN2,MP – 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa, 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, dopuszcza się istniejący dojazd od 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa do posesji przy al. Zwycięstwa 193B,
    - do terenu 13 MN2,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, 65 KD-D 1/2 – ul. Cumowników,
    - do terenu 14 MN2,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 65 KD-D 1/2 – ul. Cumowników oraz 75 KD-D 1/2,
    - do terenu 15 MN2,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 68 KD-D 1/2 – ul. Kaprów, 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników,
    - do terenu 16 MN2,MP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) na terenie 15 MN2,MP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 3. KARTA TERENU O NUMERZE 17

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

1) POWIERZCHNIA – 0,44 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

### **MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA**

a) funkcje wyłączone:

- zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50; na działce przy ul. Powstania Styczniowego 23 dopuszcza się intensywność zabudowy do 0,70;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),

- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,

- szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m z tolerancją do 20%, od strony ul. Szturmanów nie określa się;

c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);

d) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; na działce przy ul. Powstania Styczniowego 23 dopuszcza się powierzchnię 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) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m<sup>2</sup>; zaleca się przyłączenie części działki nr 813/27, wydzielonej liniami rozgraniczającymi terenu, do przyległej działki nr 657/27 w celu powiększenia istniejącej działki budowlanej do ok. 500 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 53 KD-Z 1/2 – ul. Powstania Styczniowego na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 61 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów oraz od ul. Powstania Styczniowego poza obszarem objętym niniejszym planem;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;
  - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 4. KARTA TERENU O NUMERZE 18

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

1) POWIERZCHNIA – 0,87 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**

- a) funkcje wyłączone:
    - zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych;
  - b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,
    - szerokość elewacji frontowej:
      - i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
      - ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 9,0 m tolerancją do 20%;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;
  - d) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.



Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 350 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 61 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów oraz ul. Powstania Styczniowego poza obszarem objętym niniejszym planem;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

## **5. KARTA TERENÓW O NUMERACH 19 – 20**

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

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **19** – 1,33 ha
- b) teren nr **20** – 3,71 ha

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

### **MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**

- a) funkcje wyłączone:
    - zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych;
  - b) funkcja adaptowana:
    - istniejąca zabudowa szeregowa na terenie 20 MN2,U;
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) na części terenu 20 MN2,U wzdłuż ul. Wielkopolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - 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) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
  - b) na terenie 20 MN2,U, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  - i) budynek mieszkalny, ul. Limbowa 15,
  - ii) budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 14.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej – do 0,50,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); warunek nie dotyczy dachu stromeego,
    - rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych, w przypadku dobudowy do budynku o dachu stromym istniejącego przy granicy działki dopuszcza się dach stromy nawiązujący wysokością i spadkiem do istniejącego dachu stromeego;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - dopuszcza się przekroczenie wewnętrznej tylnej linii zabudowy parterową częścią budynku lub parterowym budynkiem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;
  - d) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 16,0 m dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; zaleca się sytuowanie budynku przy granicy oznaczonej na rysunku planu;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - 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) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 260 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 16,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
    - do terenu 19 MN2,U – 54 KD-L 1/2 – ul. Kasztanowa, 57 KD-D 1/2 – ul. Akacyjowa,
    - do terenu 20 MN2,U – 54 KD-L 1/2 – ul. Kasztanowa, 57 KD-D 1/2 – ul. Akacyjowa, 71 KD-D 1/2 – ul. Limbowa;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) na terenie 19 MN2,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu wodociągu;
  - d) na terenie 19 MN2,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego oraz przewodu tłoczego kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

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

1) POWIERZCHNIA – 0,48 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**

a) funkcja adaptowana – 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;
- b) na części terenu 21 MN2,U wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejącego dachu stromego,
- szerokość elewacji frontowej:

i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,

ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 9,0 m z tolerancją do 20%;

c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);

d) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;

e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

- 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) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 68 KD-D 1/2 – ul. Kaprów;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 1;
  - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

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

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

1) **POWIERZCHNIA** – 0,27 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**UK,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI**

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;
- b) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść oraz obiektów małej architektury.

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

- a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) 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) dawny magazyn i dom mieszkalny pracowników młyna, al. Zwycięstwa 164;

- c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - rodzaj dachu – stromy, o kącie nachylenia połąci jak w sąsiednim budynku objętym ochroną konserwatorską;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane, zakaz nie dotyczy wydzieleń dla obiektów infrastruktury technicznej.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +23,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
- c) na terenie znajduje się przepompownia ścieków, oznaczona symbolem K na rysunku planu, należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do przepompowni;
- d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla służb technicznych do rzeki Kaczej.
- 8. KARTA TERENU O NUMERZE 23**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- a) funkcje wyłączone:
- zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych.

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - 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 ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) 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. Kościelna 1-3;
  - c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
    - rodzaj dachu – stromy, o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednich budynkach objętych ochroną konserwatorską;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna oraz ciągu pieszo-jezdnego 79 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

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

1) POWIERZCHNIA – 0,58 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA 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) na części terenu 24 MN2,U wzdłuż al. Zwycięstwa oraz ul. Wielkopolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- d) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację dojazdu i dojścia na powierzchni nieprzekraczającej 20% pow. terenu wyłączonego z zabudowy (zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej) oraz obiektów małej architektury.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
  - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
- i) dawny dom młynarza z budynkiem gospodarczym, ul. Ks. Zawackiego 2;
- c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednich budynkach objętych ochroną konserwatorską;
- c) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry, z zastrzeżeniem pkt g;
- g) na działce 992/146 dopuszcza się rozbiorke istniejącego garażu i budowę nowego o analogicznych parametrach, poza liniami zabudowy, w miejscu nie przesłaniającym frontu objętego ochroną konserwatorską budynku gospodarczego, w celu umożliwienia realizacji dojazdu do działki nr 991/146, po uzyskaniu tytułu prawnego do przejazdu i przechodu;

- h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane (dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działki 991/146).
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od ulicy – 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

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

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

1) **POWIERZCHNIA** – 0,23 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA 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) na części terenu wzdłuż ul. Wielkopolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- 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) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) 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 obejmująca:
- i) budynek mieszkalny, ul. Ks. Zawackiego 3;
- c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,35;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednich budynkach objętych ochroną konserwatorską;
- c) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;



- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) dojazd od ulicy – 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 26 – 27**

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

##### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **26** – 0,16 ha
- b) teren nr **27** – 0,20 ha

##### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu 27 MN2,MW1,U wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- a) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,70,
  - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,90;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń

- i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 180 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 700 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic:
- do terenu 26 MN2,MW1,U – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów,
  - do terenu 27 MN2,MW1,U – 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa – wyłącznie z istniejącego zjazdu do posesji przy al. Zwycięstwa 199 bez możliwości lokalizowania nowych zjazdów;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
- c) na terenie 27 MN2,MW1,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

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

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

1) **POWIERZCHNIA** – 0,53 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**

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

- a) na terenie znajduje się pomnik przyrody nr 56 w rejestrze gminnym – kasztanowiec biały, rosnący przy al. Zwycięstwa 207A – obowiązują zakazy i ograniczenia, w tym dotyczące otuliny o promieniu 15,0 m licząc od pnia drzewa, zawarte w przepisach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- c) na części terenu wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- i) budynek mieszkalny, al. Zwycięstwa 207A.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,70,
    - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,95;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - 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. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika  $2,0 \text{ m}^2 / 10,0 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
    - dla zabudowy wolno stojącej –  $600 \text{ m}^2$ ,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) –  $300 \text{ m}^2$ ,
    - dla zabudowy wielorodzinnej –  $700 \text{ m}^2$ ;
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ .
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, 75 KD-D 1/2;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 1;
  - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
  - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej;
  - f) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 3;
  - g) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
  - h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 29 – 30

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

### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **29** – 0,14 ha
- b) teren nr **30** – 0,52 ha

### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA 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) na części terenów wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- 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) na terenie 29 MW2,U 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. Kasztanowa 4.

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,95;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - 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. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

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

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu), dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 600 m<sup>2</sup>.

### **7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.**

### **8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od ulic:
  - do terenu 29 MW2,U – 54 KD-L 1/2 – ul. Kasztanowa,
  - do terenu 30 MW2,U – 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
- c) na terenie 29 MW2,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;

- d) na terenie 30 MW2,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
  - e) na terenie 30 MW2,U znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
  - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

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

1) POWIERZCHNIA – 0,53 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA 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) na części terenu wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - 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 1,40;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - rodzaj dachu – płaski;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się przekroczenie wewnętrznej tylnej linii zabudowy parterową częścią budynku lub parterowym budynkiem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup>;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
  - i) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, adaptację istniejących schodów zewnętrznych, prowadzących do lokalu usługowego w parterze budynku przy al. Zwycięstwa 187, zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 52 KD-G 2/2; utrzymanie w/w schodów należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległej do drogi;
  - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu);
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +21,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa – wyłącznie do działek zabudowanych w momencie wejścia w życie planu, bez możliwości lokalizowania nowych zjazdów, 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

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

- 1) POWIERZCHNIA – 1,86 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**U – ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 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. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +25,5 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ul. Krośnieńskiej, poza obszarem objętym niniejszym planem;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 33 – 34**

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

##### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **33** – 0,25 ha
- b) teren nr **34** – 0,14 ha

##### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

##### **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**

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

- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 7,5 m,
  - rodzaj dachu – płaski;

##### **c) linie zabudowy:**

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

##### **d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;**

##### **e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;**

- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.

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

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu).

##### **7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) teren 33 U stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +25,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

##### **8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

##### **a) dojazd od ulic:**

- do terenu 33 U – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
- do terenu 34 U – od ul. Weteranów, poza obszarem objętym niniejszym planem;

##### **b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;**

- c) na terenie 34 U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 1;

- d) na terenie 34 U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;

##### **e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.**

##### **9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.**

##### **10) INNE ZAPISY – nie ustala się.**

## 17. KARTA TERENU O NUMERZE 35

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,51 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### U – ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcje wyłączone:

- zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: biur, usług gastronomii, kultury, usług hotelarskich, salonów sprzedaży pojazdów, usług z zakresu ochrony zdrowia, rekreacji i sportu, odnowy biologicznej.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) ustala się, że minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej, musi objąć cały teren 35 U;

b) intensywność zabudowy – do 1,20;

c) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

d) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;

g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność na terenie, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych położonych przy al. Zwycięstwa – 2000 m<sup>2</sup>, przy ul. Akacjowej – 600 m<sup>2</sup>, zastrzeżeniem lit. d oraz § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu);

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40,0 m;

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

d) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od ulic: 57 KD-D 1/2 – ul. Akacjowa, dopuszcza się dojazd od al. Zwycięstwa za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, w tym poprzez działkę nr 565/70 na terenie 81 K (poza ogrodzonym terenem przepompowni), pod warunkiem rozwiązania kolizji z obiektami i urządzeniami technologicznymi, za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego terenu 81 K;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5; przy czym maksymalna liczba miejsc postojowych realizowanych na terenie nie może przekroczyć 90 miejsc postojowych;

c) przez teren przebiega kanalizacja sanitarna do przełożenia w przypadku kolizji z nowoprojektowaną zabudową w linii rozgraniczające ulic 51 KD-G 2/2 i 52 KD-G 2/2;

d) przez teren przebiegają gazociągi do przełożenia w przypadku kolizji z nowo projektowaną zabudową w linii rozgraniczające ulic 51 KD-G 2/2 i 52 KD-G 2/2;

e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego oraz przewodu tłoczego kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;



- f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających od strony ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania w/w ulic – zgodnie z projektem drogowym.

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

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

- 1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**U – ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,65;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - rodzaj dachu – płaski;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność na terenie, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu).
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +21,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

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

- 1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**UK – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne – dom zakonny, kaplica)**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

- c) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 15,0 m,
  - rodzaj dachu – nie ustala się;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +17,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy – 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla służb technicznych do rzeki Kaczej.

## **20. KARTA TERENU O NUMERZE 38**

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

1) POWIERZCHNIA – 1,81 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**UK,ZC,ZP – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne – kościół), CMENTARZ, ZIELEŃ URZĄDZONA**

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- 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 A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
- i) kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Bolesnej, ul. Kościelna 6;
- d) na terenie znajduje się historyczny cmentarz, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem cmentarza.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane oraz teren cmentarza przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +25,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1; dopuszcza się lokalizację w/w zabezpieczeń na sąsiadującym terenie 44 ZP.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

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

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**UK – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne – plebania)**

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) 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) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) 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 obejmująca:
- i) dawną ewangelicką szkołę elementarną – obecnie plebanię (rekonstrukcja rozebranego budynku historycznego), ul. Ks. Zawackiego 4;
- c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,35;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednich budynkach objętych ochroną konserwatorską;
- c) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń

- i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego, 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

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

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

1) **POWIERZCHNIA** – 0,16 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

#### **UO – USŁUGI OŚWIATY (przedszkole)**

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

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

- a) część terenu znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- 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 A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
  - i) dawna katolicka szkoła elementarna – obecnie przedszkole, ul. Ks. Zawackiego 5.

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,35;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w istniejącym budynku objętym ochroną konserwatorską;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

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

- a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane.

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.

8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) dojazd od ulic: 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego, 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 23. KARTA TERENÓW O NUMERACH 41 – 42  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**
- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr **41** – 0,21 ha
  - b) teren nr **42** – 0,17 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, WYDZIELONE OGÓLNODOSTĘPNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenu 41 ZP,KD-X znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) część terenu 41 ZP,KD-X znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - c) teren 42 ZP,KD-X położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
  - b) na terenie 41 ZP,KD-X ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
    - do terenu 41 ZP,KD-X – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
    - do terenu 42 ZP,KD-X – 71 KD-D 1/2 – ul. Limbowa;
  - b) na terenie 42 ZP,KD-X znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 42 ZP,KD-X od strony ulicy 51 KD-G 2/2 - ul. Wielkopolska, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ul. Wielkopolskiej – zgodnie z projektem drogowym.
- 24. KARTA TERENÓW O NUMERACH 43 – 48  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**
- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr **43** – 0,15 ha
  - b) teren nr **44** – 2,84 ha
  - c) teren nr **45** – 0,13 ha
  - d) teren nr **46** – 0,68 ha
  - e) teren nr **47** – 0,26 ha
  - f) teren nr **48** – 0,07 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA**

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

- a) na terenach 44 ZP, 45 ZP, 46 ZP należy pozostawić otwarte koryto rzeki Kaczej, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu, brzegi rzeki umacniać materiałami naturalnymi;
- b) na terenie 44 ZP na rzece Kaczej zaleca się odtworzenie historycznego stawu młyńskiego pełniącego funkcję zbiornika retencyjnego.

### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu 44 ZP oraz teren 45 ZP znajdują się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) teren 43 ZP oraz część terenu 44 ZP znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz na terenach 44 ZP, 45 ZP, 46 ZP obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- b) na terenie 46 ZP znajduje się obelisk „Pamięci Poległym Czołgistom” – obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- c) na terenie 44 ZP przewidzieć lokalizację ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Kaczej z dopuszczeniem ruchu pojazdów służb technicznych do przepustu pod terenem kolejowym;
- d) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
- e) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenów 44 ZP, 45 ZP oraz 46 ZP oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych:
  - dla terenu 44 ZP – do +25,0 m n.p.m.,
  - dla terenu 45 ZP – do +23,0 m n.p.m.,
  - dla terenu 46 ZP – do +22,5 m n.p.m.

obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

- b) na terenie 44 ZP dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających sąsiadujący teren cmentarza przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +25 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic:
  - do terenu 43 ZP – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
  - do terenu 44 ZP – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
  - do terenu 45 ZP – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna poprzez ciąg pieszo-jezdny 79 KD-X,
  - do terenu 46 ZP – 53 KD-Z 1/2 – ul. Powstania Styczniowego oraz ul. Weteranów poza obszarem objętym niniejszym planem,
  - do terenu 47 ZP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów,
  - do terenu 48 ZP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów;
- b) na terenie 46 ZP ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do urządzeń;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

### 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY

- a) na terenie 48 ZP dopuszcza się lokalizację wyjazdu z terenu poza obszarem planu i połączenie z ul. Szyprów, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

**25. KARTA TERENÓW O NUMERACH 49 – 50**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **49** – 0,48 ha

- b) teren nr **50** – 1,30 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**ZP,ZE – ZIELEŃ URZĄDZONA, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA**

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy; dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

- b) ustala się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, 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) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenów oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych (malejących ku ujściu rzeki):

- dla terenu 49 ZP,ZE od +15,0 m n.p.m. do +12,5 m n.p.m.,

- dla terenu 50 ZP,ZE od +21,5 m n.p.m. do +17,5 m n.p.m.

obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic:

- do terenu 49 ZP,ZE – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników, 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów,

- do terenu 50 ZP,ZE – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa, 59 KD-D 1/2 – Cyprysowa, 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników;

- b) na terenie 49 ZP,ZE ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY

- a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 49 ZP,ZE w rejonie placu do zawracania ulicy 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym; dopuszcza się przeniesienie urządzeń podczyszczających wody opadowe w linii rozgraniczającej ulicy 72 KD-D 1/2;

- b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 50 ZP,ZE od strony ulicy 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowej, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym.

**26. KARTA TERENU O NUMERZE 51**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

1) POWIERZCHNIA – 0,79 ha

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### **KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Wielkopolska**

#### 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;

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

#### 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu.

#### 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

#### 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (docelowo powinna przebiegać po obu stronach ulicy), szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy;

b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających na granicy z terenami 35 U oraz 42 ZP, KD-X, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym.

## 27. KARTA TERENU O NUMERZE 52

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

#### 1) POWIERZCHNIA – 2,51 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### **KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – al. Zwycięstwa**

#### 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.

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

#### 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

#### 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

#### 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (docelowo powinna przebiegać po obu stronach ulicy), szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy;

b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających na granicy z terenem 35 U, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym;

c) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, adaptację istniejących schodów zewnętrznych, prowadzących do lokalu usługowego w parterze budynku przy al. Zwycięstwa 187; utrzymanie w/w schodów należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległej do drogi;

d) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzeczными – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +25,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

## 28. KARTA TERENU O NUMERZE 53

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

#### 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### **KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Powstania Styczniowego**

#### 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.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 22,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy).

## 29. KARTA TERENÓW O NUMERACH 54 – 56

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **54** – 0,18 ha

b) teren nr **55** – 0,25 ha

c) teren nr **56** – 0,22 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**54 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Kasztanowa**

**55 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Nawigatorów**

**56 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Szyprów**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na terenie 54 KD-L 1/2 znajduje się część grupowego pomnika przyrody nr 54 w rejestrze gminnym – aleja kasztanowców białych – obowiązują zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1;

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.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 54 KD-L 1/2 położona jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ulicy 54 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;

b) dla ulicy 55 KD-L 1/2 – min. 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla ulicy 56 KD-L 1/2 – min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 30. KARTA TERENÓW O NUMERACH 57 – 76

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **57** – 0,29 ha

b) teren nr **58** – 0,17 ha

c) teren nr **59** – 0,14 ha

d) teren nr **60** – 0,20 ha

e) teren nr **61** – 0,20 ha

f) teren nr **62** – 0,10 ha

g) teren nr **63** – 0,38 ha

h) teren nr **64** – 0,57 ha

i) teren nr **65** – 0,06 ha

j) teren nr **66** – 0,14 ha

k) teren nr **67** – 0,13 ha

l) teren nr **68** – 0,15 ha

m) teren nr **69** – 0,15 ha

- n) teren nr **70** – 0,22 ha
- o) teren nr **71** – 0,39 ha
- p) teren nr **72** – 0,14 ha
- q) teren nr **73** – 0,03 ha
- r) teren nr **74** – 0,25 ha
- s) teren nr **75** – 0,04 ha
- t) teren nr **76** – 0,01 ha

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- 57 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Akacyjowa**
- 58 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Spacerowa**
- 59 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Cyprysowa**
- 60 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Szturmanów**
- 61 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Szturmanów**
- 62 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Szturmanów**
- 63 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Szturmanów**
- 64 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Armatorów**
- 65 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Cumowników**
- 66 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Ks. Zawackiego**
- 67 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Nawigatorów**
- 68 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Kaprów**
- 69 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Cumowników**
- 70 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Sterników**
- 71 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Limbowa**
- 72 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Szyprów**
- 73 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Spacerowa**
- 74 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Kościelna**
- 75 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
- 76 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – część ul. Weteranów**

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 74 KD-D 1/2 obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.

## 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu 74 KD-D 1/2 oraz teren 66 KD-D 1/2 znajdują się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu 74 KD-D 1/2 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- c) teren 57 KD-D 1/2 oraz część terenu 71 KD-D 1/2 położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

## 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla ulicy 57 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
- b) dla ulicy 58 KD-D 1/2 – min. 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla ulicy 59 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla ulicy 60 KD-D 1/2 – min. 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla ulicy 61 KD-D 1/2 – min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla ulicy 62 KD-D 1/2 – min. 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla ulicy 63 KD-D 1/2 – min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- h) dla ulicy 64 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- i) dla ulicy 65 KD-D 1/2 – min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
  - j) dla ulicy 66 KD-D 1/2 – min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy) – bez powiązania drogowego z ul. Wielkopolską – dopuszcza się połączenie piesze;
  - k) dla ulicy 67 KD-D 1/2 – min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - l) dla ulicy 68 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
  - m) dla ulicy 69 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - n) dla ulicy 70 KD-D 1/2 – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - o) dla ulicy 71 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
  - p) dla ulicy 72 KD-D 1/2 – min. 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
  - q) dla ulicy 73 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - r) dla ulicy 74 KD-D 1/2 – min. 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - s) dla ulicy 75 KD-D 1/2 – min. 6,0 m; zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - t) dla ulicy 76 KD-D1/2 – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) dla ulic o szerokości mniejszej niż 6,0 m w liniach rozgraniczających dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wydzielenia jezdni);
  - b) w przekroju ulicy 60 KD-D 1/2 uwzględnić trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
  - c) w przekroju ulic 67 KD-D 1/2, 70 KD-D 1/2, 72 KD-D 1/2, 74 KD-D 1/2 uwzględnić trasę rowerową;
  - d) część terenów 58 KD-D 1/2 oraz 74 KD-D 1/2 oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych (malejących ku ujściu rzeki):
    - dla terenu 58 KD-D 1/2 od +21,5 m n.p.m. do +20,0 m n.p.m.,
    - dla terenu 74 KD-D 1/2 do +25,0 m n.p.m.
- obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- e) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa na granicy z terenem 50 ZP,ZE pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym;
  - f) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów w rejonie placu do zawracania na granicy z terenem 49 ZP,ZE, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym; dopuszcza się przeniesienie z terenu 49 ZP,ZE urządzeń podczyszczających wody opadowe w linie rozgraniczające ulicy 72 KD-D 1/2;
  - g) na terenie 61 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

### 31. KARTA TERENÓW O NUMERACH 77 – 79

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 77 – 0,05 ha
- b) teren nr 78 – 0,02 ha
- c) teren nr 79 – 0,05 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**77 KD-X – CIĄG PIESZY**

**78 KD-X – CIĄG PIESZY**

**79 KD-X – CIĄG PIESZO – JEZDNY**

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren 79 KD-X znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ciągu 77 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ciągu 78 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla ciągu 79 KD-X – min. 7,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**32. KARTA TERENU O NUMERZE 80**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

1) POWIERZCHNIA – 4,34 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 – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) przewidzieć realizację tuneli pieszo-rowerowych orientacyjnie wskazanych na rysunku planu.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +25,0 m n.p.m., obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu, w granicach własnych działek.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**33. KARTA TERENU O NUMERZE 81**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506**

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW**

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, obiektów elektroenergetycznych oraz obiektu związanego z czasowym gromadzeniem odpadów nietypowych i niebezpiecznych, pochodzących z gospodarstw domowych.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 54 KD-L 1/2 – ul. Kasztanowej;

b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;

c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;

- d) na terenie znajduje się obiekt (kontener) związany z czasowym gromadzeniem odpadów nietypowych i niebezpiecznych pochodzących z gospodarstw domowych;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) dopuszcza się realizację dojazdu do terenu 35 U od strony al. Zwycięstwa poprzez działkę nr 565/70 (poza ogrodzonym terenem przepompowni), pod warunkiem rozwiązania kolizji z obiektami i urządzeniami technologicznymi, za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego terenu 81 K.

#### **34. KARTA TERENÓW O NUMERACH 82 – 83**

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

###### **1) POWIERZCHNIA**

a) teren nr **82** – 0,07 ha

b) teren nr **83** – 0,04 ha

###### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW – tereny urządzeń podczyszczania wód opadowych i roztopowych**

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

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

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

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

###### **7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) część terenu 82 K oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +17,5 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

###### **8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

a) dojazd od ulic:

- do terenu 82 K od ulicy 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów,

- do terenu 83 K od ulicy 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów;

b) na terenie 82 K znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **35. KARTA TERENU O NUMERZE 84**

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

###### **1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha**

###### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**G – TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA**

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

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

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

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją urządzeń gazownictwa.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

###### **7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA**

a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +21,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

###### **8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

a) dojazd od ulicy 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;

- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### **36. KARTA TERENÓW O NUMERACH 85 – 86**

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

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **85** – 0,52 ha
- b) teren nr **86** – 0,01 ha

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH**

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją urządzeń elektroenergetycznych.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic:

- do terenu 85 E od ulicy Krośnieńskiej, poza obszarem objętym niniejszym planem,
- do terenu 86 E od ulicy 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów;

- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **§ 14**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
- 9) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
- 10) granice otulin – 15,0 m wokół pomników przyrody;
- 11) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej;
- 12) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi;
- 13) ciek wodny do zachowania;
- 14) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 15) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 16) 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 informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

### **§ 15**

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

### **§ 16**

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

**Przewodniczący Rady Miasta Gdyni**

**dr inż. Stanisław Szwabski**

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miasta Gdyni w dniu 26 października 2011 r. podjęła uchwałę nr XIII/245/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2013 r. do 27 sierpnia 2013 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 sierpnia 2013 r.,
- do wyłożonego projektu planu wpłynęło łącznie 15 uwag, z czego w ustawowym terminie (t.j. do dnia 10 września 2013 r.) 14 uwag, 1 uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 24 września 2013 r. oraz w dniu 27 września 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w całości, 6 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.). Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium przewiduje:

1) w zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenie terenów:

- na przeważającej części obszaru planu: *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*,
- w centralnej części obszaru planu: *tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>*;
- wzdłuż rzeki Kaczej: *tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. – PBC min. 90 % i tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) – PBC min. 90 %*,
- w północnej części obszaru planu: *ogrody działkowe (w tym przewidziane do przekształceń)*,
- w północno-zachodniej części obszaru planu: *tereny cmentarzy*;

2) w zakresie komunikacji:

- *ulicę główną klasy G 2/2 – al. Zwycięstwa*,
- *ulicę główną klasy G 2/2 – ul. Wielkopolska*,
- *ulicę zbiorczą klasy Z 1/2 – ul. Powstania Styczniowego*,
- *linie kolejowe*,
- *ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe*.

Wzdłuż al. Zwycięstwa Studium przewiduje – *ciągi wielofunkcyjne*.

Wzdłuż rzeki Kaczej Studium wskazuje – *główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego*.

W zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego Studium wskazuje – *obszar wpisany do rejestru zabytków (osada rzemieślnicza Mały Kack) oraz strefę ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków*.

Studium przewiduje w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej II – obszar ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień.

Na obszarze znajdują się także tereny zamknięte kolejowe.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia ..... 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2013 r. do 27 sierpnia 2013 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 15 uwag, z czego w ustawowym terminie (t.j. do dnia 10 września 2013 r.) 14 uwag, 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniami nr: 12079/13/VI/U z dnia 24 września 2013 r. i 12133/13/VI/P z dnia 27 września 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w całości, 6 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, które wniosły następujące osoby:

1. Grażyna i Mirosław Kokot – data wpływu – 20.08.2013 r.
  2. Miłosz Andrzejczyk – data wpływu – 02.09.2013 r.
  3. Zbigniew Wołowicz – data wpływu – 06.09.2013 r.
  4. Polski Związek Działkowców ROD „Malwa” w Gdyni – data wpływu – 09.09.2013 r.
  5. Beata i Andrzej Herrmann – data wpływu – 09.09.2013 r.
  6. Małgorzata i Roman Borkowscy – data wpływu – 10.09.2013 r.
  7. Krzysztof Mikucki – data wpływu – 10.09.2013 r.
  8. Wspólnota Mieszkańców przy al. Zwycięstwa 195 w Gdyni – data wpływu – 10.09.2013 r.
  9. Krystyna Jakubiszyn i Andrzej Górny – data wpływu – 10.09.2013 r.
  10. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu – 23.09.2013 r.
- odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

**Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:**

1. **Grażyna i Mirosław Kokot** wniosli o następujące zmiany w projekcie planu miejscowego:
  - 1) zmianę współczynnika intensywności zabudowy z 1,2 na 1,4. Zmiana ta umożliwi wybudowanie na nieruchomościach budynków o równych czterech kondygnacjach, co pozwoliłoby na lepsze wykorzystanie możliwości działek;
  - 2) podwyższenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do 15,8 m na tym terenie podyktowane jest wymogami wysokościowymi dla niektórych lokali użytkowych. Planując budowę nieruchomości o podwyższonym standardzie, mającej na pierwszej kondygnacji lokale usługowe konieczne jest zaplanowanie wyższej kondygnacji w związku z poprowadzeniem instalacji np.: klimatyzacyjnych czy elektrycznych. Z przeprowadzonych analiz wynika, że zaprojektowanie budynków o czterech kondygnacjach wymagać będzie zwiększenia wysokości pierwszej kondygnacji.

W związku z powyższym wniosli o uwzględnienie zgłoszonych uwag, co pozwoliłoby na optymalizację wykorzystania działki i wykonanie lepszej inwestycji i bardziej ekonomiczne jej wykorzystanie.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dopuszczono na terenie 31 MW2,U intensywność zabudowy do 1,4 z wyłączeniem działki narożnej jako odrębnego terenu o funkcji usługowej. Dopuszczona została również możliwość przekroczenia wewnętrznej tylnej linii zabudowy parterową częścią budynku lub parterowym budynkiem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m<sup>2</sup> w celu umożliwienia lepszego wykorzystania potencjału działek.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Wysokość zabudowy przyjęta w projekcie planu wynika z analizy wysokości zabudowy w obszarze całego planu. Przyjęta wysokość zabudowy 15,0 m jest najwyższą dopuszczalną wysokością. Obszar planu ma istotne w skali miasta walory kulturowe i krajobrazowe, które należy

chronić. Ustalona wysokość 15,0 m pozwala na realizację budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego o 4 kondygnacjach.

2. **Miłosz Andrzejczyk** wniósł o zmianę zapisów w karcie terenu nr 17 dla działki przy ul. Powstania Styczniowego 23:

- 1) intensywność zmienić z 0,7 na 0,5;
- 2) zmienić powierzchnię zabudowy na 0,25;
- 3) wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Powstania Styczniowego na przedłużeniu linii zabudowy sąsiednich budynków;
- 4) wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Szturmanów - 4 m od granicy.

Powyższe zmiany umożliwią zachowanie proporcji budynku do działki w stosunku do sąsiedztwa, zachowanie ładu przestrzennego oraz odsunięcie budynku (jest za blisko) od drogi dojazdowej do pięknego osiedla domów jednorodzinnych.

Składający uwagę poinformował, że planuje inwestycję na tym terenie i zachowanie ładu przestrzennego w tej okolicy jest dla niego szczególnie ważne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Ustalenie intensywności i powierzchni zabudowy na poziomie odpowiednio do 0,7 i do 0,35 umożliwia na przedmiotowej działce realizację zabudowy o parametrach porównywalnych z zabudową na dużo większych działkach sąsiednich. Umożliwia to zachowanie proporcji zabudowy w skali ulicy, a tym samym zachowanie ładu przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu planu wpłynął wniosek od użytkownika wieczystego terenu o ustalenie na przedmiotowej działce wyższych parametrów zabudowy. Rozstrzygnięcie w sprawie przywołanego wniosku określiło parametry zabudowy na w/w poziomie, aby nowo powstała zabudowa w oparciu o wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu miała zbliżone gabaryty do zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad 3,4) Działka przy ul. Powstania Styczniowego 23 jest działką narożną, zamykającą ciąg zabudowy przy ul. Powstania Styczniowego. Linie zabudowy poprowadzono w projekcie planu wzdłuż istniejącego na przedmiotowej działce pawilonu handlowego oraz od strony ul. Szturmanów wzdłuż granicy działki, przy czym obszar możliwy do zabudowy oddzielony jest jeszcze od chodnika ul. Szturmanów pasem zieleni (część działki nr 813/27). Tak wyznaczone linie zabudowy umożliwiają wykorzystanie ustalonych parametrów zabudowy i nie zaburzają ładu przestrzennego. Nieprzekraczalne linie zabudowy były również przedmiotem wniosku do projektu planu. Wniosek został uwzględniony jako zasadny i w projekcie planu przyjęto przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z wnioskiem.

3. **Zbigniew Wołowicz**, jako współwłaściciel działki nr 991/146 położonej przy ul. ks. S. Zawackiego, zażądał usunięcia z projektu planu miejscowego „obszaru wyłączanego z zabudowy” oraz przeznaczonego do „zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej” przewidzianego w granicach karty terenu 24 MN1,U (zabudowa jednorodzinna, zabudowa usługowa). Ponadto zażądał wprowadzenia analogicznych zasad zagospodarowania na równi z innymi nieruchomościami przeznaczonymi w planie pod zabudowę i przyległymi do skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, w tym ograniczenie zabudowy wyłącznie w postaci linii zabudowy wynikającej z klasy przyległej drogi publicznej.

Poinformował, iż jego nieruchomość jest pełnowartościową działką budowlaną możliwą do zabudowy i wolną od ograniczeń infrastrukturalnych i przyrodniczych. Poinformował również, że decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków nie ogranicza zabudowy, a tylko nakłada obowiązek uzgodnienia jej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Stwierdził, że wprowadzenie w/w zapisu jest pogwałceniem art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, gdyż „własność może być ograniczona tylko w drodze ustaw i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności” oraz narusza przepis zawarty w art. 9 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Powyższe ustalenie jest skandalicznym ograniczeniem prawa własności, nie ma żadnej podstawy prawnej (nie wynika z żadnego przepisu obowiązującej ustawy) oraz jest niezgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Zgodnie z ustaleniami Studium cały przedmiotowy teren, w tym nieruchomość składającego uwagę znajduje się funkcjonalnie w strefie miejskiej o przeznaczeniu terenu – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a studium w jego granicach nie wprowadza żadnych ograniczeń zabudowy, gdyż zgodnie z ustaleniami studium terenami wyłączonymi z zabudowy (oznaczonymi na

rysunku studium), są wyłącznie różnego rodzaju tereny zieleni oraz obszary związane z ochroną przyrody lub obszary z ustalonym wskaźnikiem PBC, a także wykazane tereny zalewowe. Żadna z wyżej wymienionych sytuacji nie ma miejsca w granicach przedmiotowej nieruchomości. Zatem planowanie obszaru wyłączanego z zabudowy i przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej jest w praktyce wydzieleniem nowej strefy planistycznej o charakterze terenu zieleni krajobrazowo-ekologicznej na gruncie budowlanym.

Ponadto bulwersujące ustalenie nie jest związane z realizacją jakiegokolwiek zadania publicznego lub inwestycji celu publicznego oraz jest wewnętrznie sprzeczne z planowanym przeznaczeniem terenu – MN1,U, co oznacza że jest perfidnym restrykcyjnym planistycznym wybiegiem, który w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę zabrania zabudowy i nakazuje teren zagospodarować w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej, a zatem jest sprzeczne z ustaleniami studium. Powyższe jest także celowym i świadomym zapisem prawnym, uniemożliwiającym swobodne korzystanie z terenu budowlanego przeznaczonego pod teren zieleni ekologiczno-rekreacyjnej bez wydzielenia planistycznego i w związku z tym jednocześnie jest zapisem uniemożliwiającym ewentualne dochodzenie odszkodowania z tytułu zmiany przeznaczenia terenu lub możliwości wykupu terenu przez gminę.

Składający uwagę stwierdził, że ustalenie ma również charakter represyjny, gdyż pośrednio obliuguje do płacenia podatków i ponoszenia opłat jak za teren budowlany uniemożliwiając jego zabudowę.

Do tego w/w ograniczenie dotyczy wyłącznie pojedynczej osoby prywatnej, gdyż pozostałe nieruchomości objęte tym ograniczeniem należą do zasobów gminnych, które do tego są niemożliwe bądź bardzo trudne do zbycia ze względu na niewielkie rozmiary lub zaistniałe zagospodarowanie albo dotyczą obszarów zalewowych.

Zwrócił również uwagę, iż w trakcie procedowania złamano zasadę równości konstytucyjnej poprzez rażące naruszenie zasady równego traktowania wszystkich stron procedury planistycznej, gdyż na gruntach będących w zasobach właścicieli publicznych związanych z gminą lub skarbem państwa ustalenia planistyczne są bardzo korzystne chociaż są sprzeczne z ustaleniami studium. Wskazał jako przykłady następujące sytuacje:

- 1) W granicach planowanego terenu 34 U z min. wskaźnikiem pow. zabudowy 30% i z min. wskaźnikiem PBC – 15% oraz linią zabudowy wynikającej z klasy przyległej drogi publicznej, a który to w studium został przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej o wskaźniku PBC min. 90% oraz został wyłączony spod zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w dziale XII studium.
- 2) W granicach planowanego terenu 35 U – teren zabudowy usługowej o intensywności zabudowy 1,20 i z linią ograniczającą zabudowę wynikającą z klasy przyległej drogi publicznej, a który to obszar w studium został przeznaczony pod teren zabudowy M1,U z określoną na rysunku studium pierzeją usługową, a na fragmencie przy skrzyżowaniu ulic Wielkopolskiej i Akacjowej wyłącznie pod M1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które to tereny zgodnie z ustaleniami studium powinny mieć znacznie niższą maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą maksymalnie 0,40 i raczej być kontynuacją okolicznej zabudowy jednorodzinnej, niż wydzieloną obcą strefą usługową.
- 3) W granicach planowanego terenu 80 K – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, który to w studium został przeznaczony pod teren zabudowy mieszkalno-usługowej (M1,U), a nie pod teren infrastruktury technicznej i do tego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej bez żadnych stref ochronnych oraz niezbędnej otuliny np. w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej.

Zdaniem składającego uwagę, powyższe przykłady doskonale obrazują intencje i metody działania wynikłe w trakcie tworzenia planu miejscowego, w tym stronniczość i brak poszanowania prawa własności właścicieli prywatnych, które to w ogóle nie powinny zaistnieć w demokratycznym państwie.

Zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko dla bezpieczeństwa lub wolności i praw osób trzecich. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Mając na uwadze wszystkie powyższe nieprawidłowości i zastrzeżenia składający uwagę wniósł o należytą ochronę praw własności i w związku z tym o usunięcie niekonstytucyjnych i nieprawnych ustaleń z projektu planu miejscowego, w tym zapisu ustanawiającego „obszar wyłączony z zabudowy” na jego nieruchomości i nakazującego zagospodarowanie go w „formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej” oraz traktowanie jego własności na równi z innymi nieruchomościami przeznaczonymi w planie pod zabudowę i przyległymi do skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa,

wprowadzając analogiczne zasady zagospodarowania w tym, ograniczenia zabudowy wyłącznie w postaci linii zabudowy wynikającej z klasy przyległej drogi publicznej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka nr 991/146 znajduje się na terenie osady rzemieślniczej w Małym Kacku wpisanej do rejestru zabytków (nr rejestru 995) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., ze strefą restauracji urbanistycznej oraz strefą ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, jak również m.in. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, potrzeby interesu publicznego oraz prawo własności. Prawo własności wymienione w art. 1 ust. 2 w/w ustawy nie jest objęte bezwzględną ochroną. Zgodnie z art. 6 w/w ustawy ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Projekt planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W złożonym do projektu planu wniosku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków postulował wykluczenie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy w obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego.

Zgodnie z przekazanymi przez dr hab. inż. arch. M. J. Sołtysik we wniosku do projektu planu informacjami, działka nr 991/146 znajduje się w obszarze tzw. zespołu młyńskiego, którego głównymi elementami były: dom młynarza z budynkiem gospodarczym przy ul. Ks. S. Zawackiego 2, dawny budynek gospodarczo-mieszkalny młyna przy al. Zwycięstwa 164 oraz cenny krajobrazowo park młyński, ciągnący się od domu młynarza do rzeki Kaczej.

Na podstawie decyzji o wpisie obszaru do rejestru zabytków przedmiotowa działka znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej, która dopuszcza w skali architektonicznej uzupełnienie substancji w formie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W wyniku analiz urbanistycznych wprowadzono na terenie działki nr 991/146 możliwość niewielkiej dwukondygnacyjnej zabudowy o pow. całkowitej ok. 235 m<sup>2</sup> z dachem stromym, zgodnej z charakterem zabudowy historycznej osady rzemieślniczej. Od strony al. Zwycięstwa wprowadzono teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni – pas zieleni o szer. ok. 20 m, nawiązujący do historycznej lokalizacji parku młyńskiego, stanowiący jednocześnie strefę izolującą nową zabudowę od hałasu drogowego. Projekt planu został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie wyłączonym z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni dopuszcza się realizację dojazdu i dojścia na powierzchni nieprzekraczającej 20% pow. terenu wyłączonego z zabudowy oraz obiektów małej architektury.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni zalicza teren zespołu osady rzemieślniczej Mały Kack do strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów, gdzie powinny obowiązywać m.in. następujące zasady ochrony: zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu oraz przywrócenie i rewaloryzacja historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych.

Ad 1,2,3) Wskazanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni obszaru jako terenu o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej nie wyklucza możliwości lokalizacji innych niezbędnych funkcji (lub ograniczenia tylko do jednej z tych funkcji) a także terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni na danym obszarze, które wskazywane są w planach miejscowych, po dokładnej analizie uwarunkowań. Dotyczy to również obszarów określonych w Studium jako tereny zieleni urządzonej. Znajduje tu zastosowanie zapis Studium: „Na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań”.

**4. Polski Związek Działkowców ROD „Malwa” w Gdyni** zwrócił uwagę, że pomimo wniosku z dnia 25.07.2011 r. działki ogrodowe leżące przy ul. Krośnieńskiej i al. Zwycięstwa na działkach nr 452/158, 516/159, 454/151, nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego, w związku z czym złożył sprzeciw i wniósł o korektę polegającą na ujęciu przedmiotowego terenu jako „ogrody działkowe”.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części, podkreślając, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy

zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Teren przedmiotowych ogrodów działkowych należy do gminy i stanowi rezerwę terenową, którą miasto w ramach określonych potrzeb może dysponować. Priorytetem jest tutaj ochrona i zagospodarowanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów zielonych wzdłuż rzeki Kaczej, które obecnie są nieuporządkowane, odgródzone płotem i dostępne tylko dla działkowiczów. Tę część przedmiotowych ogrodów projekt planu przeznacza pod zieleń urządzoną. Od strony ul. Krośnieńskiej projekt planu przeznacza teren pod zabudowę usługową, której realizacja będzie możliwa dopiero po rozbudowie układu komunikacyjnego w tym rejonie, również w obszarze sąsiadującego od północy planu miejscowego, co będzie się wiązało z koniecznością zmiany tego planu. Projekt planu rezerwuje przedmiotowy teren pod funkcję usługową na dalszą przyszłość.

5. **Beata i Andrzej Herrmann** złożyli uwagę dotyczącą działki nr 98 przy ul. Limbowej 17, w której wnieśli o:

- 1) umożliwienie realizacji trzeciej kondygnacji na 100% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji. Ulica Limbowa jest prawie w całości zabudowana. Budynki w większości mają zabudowę trzeciej kondygnacji na powierzchni 100% rzutu drugiej kondygnacji;
- 2) ustanowienie współczynnika powierzchni zabudowy dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 0,30 powierzchni działki budowlanej. Wniosek umotywowali istniejącą gęstością zabudowy na sąsiednich działkach, jak i na całej ul. Limbowej, gdzie powierzchnia zabudowy często przekracza 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustanowienie współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej na poziomie 0,90 – odpowiednio do maksymalnej powierzchni zabudowy (0,30) oraz maksymalnej ilości kondygnacji (3 kondygnacje). Wniosek umotywowali istniejącą intensywnością zabudowy na sąsiednich działkach, jak też na całej ul. Limbowej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Większość budynków wzdłuż ulicy Limbowej posiada trzecią kondygnację w poddaszu, o niepełnej wysokości lub na części rzutu drugiej kondygnacji. Część budynków jest jedno lub dwukondygnacyjna. Zabudowa znajduje się w II strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień określonej w projekcie planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Ustalenia projektu planu zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia na wprowadzenie zmiany projektu planu we wnioskowanym zakresie.

Ad 2) Wzdłuż ulicy Limbowej, ze względu na ok. 15 -16 m szerokość działek występujących w tym rejonie, przeważa zabudowa bliźniacza (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla takiej zabudowy projekt planu przewiduje pow. zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej. Wnioskowana działka nr 98 o pow. 822 m<sup>2</sup> ma szerokość ok. 14,5 – 15 m. Lokalizacja na tej działce budynku wolnostojącego o pow. zabudowy 0,30 wymagałaby zrealizowania zabudowy o szerokości elewacji frontowej ok. 7 m i długości ok. 35 m. Ze względu na wydłużony kształt działki bardziej wskazana byłaby zabudowa przylegająca jedną ścianą do granicy, dla której współczynnik powierzchni zabudowy jest zgodny z wnioskowanym.

Ad 3) W trakcie prac nad projektem planu dokonano analizy parametrów istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Limbowej w oparciu o inwentaryzację i materiały geodezyjne. Z w/w analizy wynika, że na żadnej działce nie występuje wnioskowana intensywność 0,90.

Nadmierne „dogęszczanie” zabudowy spowodowałoby dalszą degradację tego terenu, utratę jego walorów historycznych i kompozycyjnych.

6. **Małgorzata i Roman Borkowscy** wnieśli następujące uwagi:

- 1) w związku z przeznaczeniem terenu 43 ZP (aktualnie 44 ZP) pod zagospodarowanie zielenią, zaproponowali przywrócenie temu miejscu pierwotnego wyglądu tzn. odtworzenie jeziora – zbiornika wodnego, który znajdował się na drodze przepływu rzeki Kaczej;
- 2) jako właściciele działki nr 992/146, w związku z propozycjami dojazdu do działki sąsiedniej (nr 991/146), poinformowali, że nie wyrażają i nie wyrażą w przyszłości zgody na rozwiązanie udostępniające część nieruchomości, której są właścicielami pod dojazd do powyższej działki. Zaznaczyli, że rozwiązanie zostało już zaprojektowane i wydane zezwolenie na budowę, które umożliwia dojazd od ul. Ks. S. Zawackiego (jest jej przedłużeniem).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W karcie terenu 43 ZP (aktualnie 44 ZP) wprowadzony został zapis dotyczący zalecenia odtworzenia historycznego stawu młyńskiego, który mógłby pełnić rolę zbiornika retencyjnego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Projekt planu ustala dojazd do nieruchomości położonych w karcie terenu nr 24 MN1,U od ul. ks. S. Zawackiego. W przypadku działki nr 991/146 dopuszczony został dojazd poprzez teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania formie zieleni oraz ze względu na niekorzystną lokalizację w/w dojazdu dopuszczono alternatywnie dojazd poprzez działkę nr 992/146. Nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości zorganizowania dojazdu w przyszłości w przypadku ewentualnego uzyskania tytułu prawnego do przejazdu i przechodu. Uzupełniono zapis projektu planu o warunkowym dopuszczeniu realizacji dojazdu do działki 991/146 przez działkę 992/146 pod warunkiem uzyskania tytułu prawnego do przejazdu i przechodu.

**7. Krzysztof Mikucki** wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) zwrócił się z prośbą o rozważenie pozostawienia terenu 34 U niezabudowanego z przeznaczeniem na teren zieleni z możliwością urządzenia jej. Jest to teren, na którym stała stacja dawnego CPN. Jej umiejscowienie obok terenu zielonego, rzeki Kaczej oraz naprzeciwko obiektów historycznych było niefortunne. Teraz przyjęto możliwość zabudowy obiektem niskim. Zdaniem składającego uwagę teren ten powinien zostać terenem zielonym, parkowym. Ze względu na bliskość rzeki Kaczej, ale głównie parku jaki jest tam zlokalizowany, taki wariant mógłby być dla mieszkańców wariantem optymalnym. Patrząc na sukces Infoboxu, ta lokalizacja jest wymarzonym miejscem do powtórzenia podobnej inwestycji. Czyli urządzonej zieleni, z oświetleniem, ławkami, itp. Taka forma w sposób doskonały wpisalaby się w miejsce i podkreśliła jej historyczny charakter;
- 2) wyraził opinię, że błędem jest przeznaczenie części terenu 35 U, która nie zostanie wykorzystana na pas drogowy, pod intensywną zabudowę biurową. Obecnie na tym terenie istnieje niezagospodarowany pas zieleni i funkcja zieleni powinna zostać zachowana. Uzasadnieniem jest sąsiedztwo przedmiotowego terenu. Jest to naturalne przedłużenie terenu 44 ZP (aktualnie 45 ZP), czyli pasa zieleni wokół zabudowań historycznych oraz terenu 24 MN1,U z zabudową historyczną pod nadzorem konserwatora. Teren ten, ze względu na ukształtowanie powierzchni jest ciężki do zagospodarowania, więc cena będzie niezbyt wysoka, a pozostawiony w obecnej lub intensywniej zagospodarowanej zielenią formie pozwala na stworzenie pięknego pasa zieleni, będącego oazą w dość intensywnie zabudowanym już rejonie. Zabudowania historyczne oraz charakter dzielnicy sprawiają, że ten teren zielony umożliwi powstanie alei ciągnącej się wzdłuż al. Zwycięstwa w kierunku Sopotu. Wcześniejsze inwestycje jak i prowadzone obecnie spowodowały deficyt terenów zielonych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Teren 34 U zgodnie z intencją projektu planu nie koliduje z terenem 45 ZP (aktualnie 46 ZP). Wprowadzona funkcja usługowa mogłaby stanowić zaplecze sąsiadujących terenów zieleni urządzonej (np. gastronomia) i uatrakcyjnić je.

Ad 2) Obszar w granicach terenu 35 U, położony przy ruchliwym i hałaśliwym skrzyżowaniu al. Zwycięstwa i ul. Wielkopolskiej, nie jest atrakcyjny, jeżeli chodzi o lokalizację zielonych terenów rekreacyjnych. Jest to teren gminny posiadający potencjał inwestycyjny ze względu na swoje położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych. Projekt planu wprowadza tutaj niską (do 4 kondygnacji) zabudowę usługową, która nie będzie w znacznym stopniu odbiegała (pomijając teren wpisany do rejestru zabytków) od 3-4 kondygnacyjnej zabudowy w tym rejonie i nie naruszy ładu przestrzennego. Gdynia posiada tereny korzystniej położone dla realizacji zieleni parkowo-rekreacyjnej.

**8. Wspólnota Mieszkańców przy al. Zwycięstwa 195 w Gdyni** wniosła następujące zastrzeżenia do projektu planu:

- 1) dotyczące interpretacji projektu planu miejscowego w zakresie zgodności z wnioskiem wspólnoty o pozwolenie na budowę dotyczące modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, polegającej na usytuowaniu na dachu budynku kolektorów słonecznych z pomieszczeniem na zasobniki z ciepłą wodą oraz kotłownią gazową. W myśl § 6 Warunków technicznych obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) wysokość budynku mierzy się „bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych”. Czy plan będzie dopuszczał możliwość wykorzystania dachu na usytuowanie pomieszczeń i urządzeń technicznych? Jeżeli po uchwaleniu planu będzie to niemożliwe wnieśli o wprowadzenie do planu stosownych zapisów, umożliwiających taką inwestycję;

2) ponownie zwróciła uwagę na problem dojazdu do dz. nr 257/43. W 1999 r. ustanowiona została nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez dz. nr 259/43 po istniejącej drodze do al. Zwycięstwa na rzecz: każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 2631, stanowiącej dz. nr 546/43, każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 3713, stanowiących działkę nr 373/43, każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 3102, stanowiącej działkę 257/43.

Z zapisów tych wynika jednoznacznie, że służebność dotyczy przechodu i przejazdu po istniejącej drodze. Ustanowiona została dla zabudowy jednorodzinnej, gdy przed pożarem istniał jeszcze na działce nr 257/43 budynek jednorodzinny. Zastosowane sformułowanie „po istniejącej drodze” zostało użyte, aby uniknąć żądań każdorazowych właścicieli działek 546/43, 373/43, 257/43 przebudowy drogi i wycinki drzew. W obecnym stanie prawnym droga ta nie spełnia parametrów zgodnych z § 14 Warunków Technicznych Obiektów Budowlanych. Na dz. nr 259/43 rosną 3 drzewa, które zawężają dodatkowo i tak nienormatywny ciąg pieszo-jezdny. W tej sprawie Powiatowy Nadzór Budowlany w Gdyni zlecił przygotowanie ekspertyzy technicznej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W projekcie planu ustalona została dopuszczalna wysokość zabudowy, przy czym zgodnie z definicją umieszczoną w projekcie planu dopuszczalna wysokość zabudowy wyrażona w metrach - to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, a wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku. Jednocześnie do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona. W trakcie rozpatrywania wniosku o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji będą brane pod uwagę zarówno zapisy planu miejscowego jak i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Projekt planu przeznacza działkę nr 257/43 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską oraz usługową, ze względu na podobny charakter zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Należy stwierdzić, że służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 259/43, oznaczoną w ewidencji gruntów symbolem dr – działka drogowa, nie jest ograniczona żadnymi warunkami dotyczącymi rodzaju zabudowy na działkach, dla których została ustanowiona i już w chwili obecnej stanowi dojazd do budynku wielorodzinnego. Nie ma też uzasadnienia ochrony istniejących na działce drogowej drzew, ponieważ budowa budynku przy al. Zwycięstwa 195 oraz dojazdu do garażu zlokalizowanego w tym budynku zniszczyła system korzeniowy w stopniu, który nie pozwala zagwarantować przetrwania drzew w ciągu kolejnych lat.

**9. Krystyna Jakubiszyn i Andrzej Górny** zakwestionowali ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego polegające na nieuwzględnieniu ich ogrodu wraz z altaną i domkiem narzędziowym oraz poszerzenie istniejącego cmentarza aż do torów kolejowych. Posiadany przez nich ogród działkowy uprawiają jako pracownicy Zarządu Portu Gdynia od 1971 r. Usytuowany jest po prawej stronie rzeki Kaczej od nasypu kolejowego w kierunku ul. Kościelnej po stronie cmentarza. Według nowego planu zagospodarowania ma być powiększony istniejący cmentarz od działki 37 UK,ZC,ZP (aktualnie 38 UK,ZC,ZP) do nasypu kolejowego (własność Skarbu Państwa). Powstanie cmentarza w centrum miasta nie będzie atrakcją dla wszystkich korzystających z zieleni urządzonej, gdy w pobliżu będą odbywały się pochówki.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Teren przedmiotowych ogrodów działkowych jest terenem gminnym i stanowi rezerwę terenową, którą miasto w ramach określonych potrzeb może dysponować. Priorytetem jest tutaj ochrona i zagospodarowanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów zielonych wzdłuż rzeki Kaczej, które obecnie są nieuporządkowane, odgródzone płotem i dostępne tylko dla działkowiczów. Ponadto teren znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków obszaru dawnej osady rzemieślniczej Mały Kack. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania projekt planu przeznacza ten teren pod ogólnodostępną zielenią urządzonej.

Teren położony pomiędzy istniejącym cmentarzem a nasypem kolejowym znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi. Jest to teren obecnie niezagospodarowany, zaniedbany i zaśmiecony.



Ze względu na sąsiedztwo cmentarza, wymagającego obecnie poszerzenia oraz sąsiedztwo terenów transportu kolejowego, a także zakaz zabudowy, projekt planu przewiduje ten teren pod zielenią urządzoną lub ewentualne poszerzenie cmentarza, którego lokalizację muszą poprzedzić specjalistyczne ekspertyzy. Lokalizacja cmentarza nie koliduje z terenem zieleni urządzonej, natomiast sąsiedztwo cmentarza i ogrodów działkowych nie jest wskazane.

**10. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** zgłosiło następujące uwagi:

1) naniesione na rysunku projektu planu linie rozgraniczające rejonu skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, winny mieć charakter orientacyjny. Ich ostateczny przebieg określony zostanie po sporządzeniu docelowej prognozy ruchu kołowego i opracowaniu szczegółowego rozwiązania skrzyżowania/węzła obu ulic. Podjęta kilka lat temu decyzja Władz Miasta Gdyni ustalająca jako główny ciąg wjazdowy do miasta z kierunku zachodniego (od strony projektowanych Obwodnicy Metropolitalnej i Trasy Kaszubskiej) ciąg ulic Chwaszczyńska-Wielkopolska, skutkować będzie w przyszłości, po zrealizowaniu projektowanych dróg, zwiększonym potokiem ruchu na ciągu wjazdowym do miasta. Rozrząd tego ruchu następować będzie na węźle z Obwodową Zachodnią, na skrzyżowaniu z Drogą Różową i na skrzyżowaniu z al. Zwycięstwa.

Dwa ostatnie skrzyżowania, w godzinach szczytu kołowego, pracują obecnie na granicy przepustowości. Spodziewać się należy, że większe potoki pojazdów, ponad przepustowość skrzyżowań, wydłużą czas oczekiwania na przejazd przez skrzyżowanie i wydłużą też kolumny oczekujących pojazdów. W obrębie niniejszego projektu planu, znajduje się skrzyżowanie ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa. W celu zwiększenia przepustowości niezbędna będzie jego przebudowa.

W zależności od wielkości docelowych potoków ruchu kołowego, określony będzie zakres przebudowy. Nie można wykluczyć przebudowy na węzeł dwupoziomowy, którego zasięg terenowy, może wykraczać poza określone w obecnym projekcie planu miejscowego linie rozgraniczające;

2) teren zieleni publicznej u zbiegu ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę usługową (35 U), winien pozostać terenem zielonym.

Przebieg linii rozgraniczających tego terenu, wzdłuż ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, uzależniony będzie od docelowego rozwiązania skrzyżowania/węzła obu ulic. Jego docelowa wersja, prawdopodobnie inna niż zawarta w poprzednim planie urbanistycznym, wynikać będzie z nowej koncepcji nadrzędnego układu drogowego Aglomeracji Trójmiejskiej (Obwodnica Metropolitalna i Trasa Kaszubska) i wynikających z niej potoków ruchu kołowego na ciągu wjazdowym do miasta.

Wobec nieznanego w stanie obecnym rozwiązań docelowych, bezpiecznym będzie pozostawienie terenu 35 U jako terenu zielonego. Do jego zabudowy powrócić będzie można w następnej edycji planu miejscowego, po ustaleniu docelowych linii rozgraniczających;

3) dostępność komunikacyjna do terenu 35 U, w wypadku podjęcia decyzji o jego zabudowie, winna odbywać się od ul. Kasztanowej poprzez teren 80 K (aktualnie 81 K) i od ul. Akacyjnej. Dostępność od al. Zwycięstwa – tylko na podstawie docelowego rozwiązania skrzyżowania/węzła ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa.

W zapisie projektu planu przewidziano dostępność komunikacyjną do terenu projektowanych usług od ulic Akacyjnej, Kasztanowej i w przypadku realizacji zabudowy usługowej nie generującej dużego ruchu i rotacji pojazdów, dopuszczono dojazd od al. Zwycięstwa (poprzez teren 80 K - aktualnie 81 K) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

Niezależnie od ilości generowanego przez zabudowę usługową ruchu kołowego, dopuszczona wyprzedzająco, w stosunku do rozwiązania docelowego skrzyżowania/węzła ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, dostępność komunikacyjna do terenu 35 U od al. Zwycięstwa, może w przyszłości komplikować docelowe rozwiązania komunikacyjne węzła;

4) ciąg pieszo-rowerowy przewidziany w terenie 49 ZP,ZE (aktualnie 50 ZP,ZE), winien być zmieniony na ciąg pieszo-rowerowy z dopuszczonym ruchem kołowym, jaki występuje na osiedlu.

Ulica Spacerowa, której fragmentem jest odcinek od ul. Nawigatorów do ul. Cyprysowej, ujęty w karcie terenu 49 ZP,ZE (aktualnie 50 ZP,ZE), jest ulicą gminną. Jej trasa przebiega od ul. Powstania Styczniowego do ul. Orłowskiej, z przerwą na ul. Cumowników i krótki odcinek ul. Nawigatorów. Poza obsługą komunikacyjną terenu osiedla, pełni funkcję ciągu pieszego i rowerowego do mola, plaży, nadmorskich terenów rekreacyjnych i szkół. Dodatkowo, pełni też funkcję ciągu awaryjnego w sytuacji, gdy na wschodniej jezdni al. Zwycięstwa, ma miejsce zdarzenie blokujące ruch. Ze względu na ochronę zieleni, na odcinku od ul. Nawigatorów do ul. Cyprysowej i naturalne zawężenie ulicy wzdłuż rzeki Kaczej na odcinku od ul. Cyprysowej do ul. Powstania Styczniowego, niezbędne

w planie będzie lokalne ograniczenie parametrów ul. Spacerowej, lecz nie kosztem jej przejezdności dla ruchu kołowego. Ta podstawowa funkcja tego ciągu ulicznego winna być zachowana.

W wersji przyjętej w projekcie planu, należy się spodziewać przeniesienia ruchu kołowego wewnątrzsiedlowego na układ główny, co jest zawsze rozwiązaniem niepożądanym;

5) ulice Kasztanowa (53 KD-L 1/2 – aktualnie 54 KD-L 1/2) i Szyprów (55 KD-L 1/2 – aktualnie 56 KD-L 1/2) nie mają wymaganej normatywem dla ulicy lokalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m. nie pełnią również funkcji ulicy lokalnej (za wyjątkiem odcinka ul. Kasztanowej od ul. Akacyjowej do ul. Klonowej) i dlatego w projekcie planu winny być zakwalifikowane do ulic dojazdowych. Po zachodniej stronie al. Zwycięstwa, funkcję ulicy lokalnej pełni ciąg ulic Klonowa-Kasztanowa-Akacyjowa. Pozostałe są ulicami dojazdowymi;

6) układ ciągów pieszych i pieszo-rowerowych winien być uzupełniony o funkcjonujący obecnie ciąg, po wschodniej stronie rzeki Kaczej od ul. Szyprów w stronę morza (teren 48 ZP,ZE – aktualnie 49 ZP,ZE).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2) Projekt planu zakłada możliwość przebudowy skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa. Linie rozgraniczające ulic Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa w obrębie skrzyżowania zostały znacznie poszerzone w stosunku do stanu obecnego. Południowa linia rozgraniczająca ul. Wielkopolskiej w rejonie skrzyżowania wyznaczona w projekcie planu znajduje się ok. 9,5 m od obecnej linii jezdni, co umożliwi realizację dodatkowego (drugiego) pasa ruchu do skrzyżowania oraz ścieżki rowerowej. Zachodnią linię rozgraniczającą al. Zwycięstwa, poniżej skrzyżowania, zlokalizowano ok. 10 m od istniejącej zatoki przystankowej i ok. 14 m od linii jezdni. Jednocześnie zapisy projektu planu dopuszczają korektę linii rozgraniczających w/w ulic na granicy ze znajdującym się przy skrzyżowaniu terenem 35 U, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym.

Należy dodać, że możliwość poszerzenia linii rozgraniczających na pozostałym obszarze w obrębie skrzyżowania ograniczona jest przez granice terenu wpisanego do rejestru zabytków, istniejącą zabudowę oraz przebieg rzeki Kaczej.

Ad 3) Projekt planu przewiduje dojazd do terenu 35 U m.in. od ul. Akacyjowej.

Ad 6) Przebieg ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki Kaczej w rejonie ul. Szyprów wynika z kontynuacji ścieżki wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni bezpośrednio sąsiadującym z przedmiotowym projektem planu. Należy zwrócić uwagę, że projekt planu wskazuje orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej, możliwy do korekty w momencie jej realizacji.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Teren 35 U jest atrakcyjnie położonym (u zbiegu dwóch głównych szlaków komunikacyjnych) terenem gminnym o potencjale inwestycyjnym. Nie ma uzasadnienia na pozbawienie możliwości zabudowy przedmiotowego terenu.

Ad 3) Możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez teren 80 K (aktualnie 81 K) jest bardzo ograniczona ze względu na ewentualną kolizję z istniejącymi obiektami i urządzeniami technologicznymi przepompowni ścieków. Projekt planu przewiduje przebudowę skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa (zgodnie z rozstrzygnięciem ad 1) oraz nakłada na inwestora obowiązek przedstawienia projektu zagospodarowania całego terenu 35 U, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej. Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 35 U odsunięte zostały na odległość min. 8,0 m od poszerzonych linii rozgraniczających ulic Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa czyli na odległość odpowiednio ok. 17,5 m i ok. 22,0 m od krawędzi istniejących jezdni oraz ok. 18 m od zatoki przystankowej, co stanowi dodatkową rezerwę terenową. Zweryfikowane zostały zapisy projektu planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 35 U, biorąc pod uwagę ograniczenie rodzaju dopuszczonych usług pod kątem generowania ruchu i rotacji pojazdów oraz maksymalnej liczby miejsc postojowych na terenie. Dopuszczono dojazd od al. Zwycięstwa za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, w tym poprzez działkę nr 565/70 na terenie 80 K (aktualnie 81 K) – poza ogrodzonym terenem przepompowni, pod warunkiem rozwiązania kolizji z obiektami i urządzeniami technologicznymi, za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego terenu 80 K (aktualnie 81 K).

Ad 4) Nie jest wskazane dopuszczenie ruchu kołowego poprzez teren 49 ZP,ZE (aktualnie 50 ZP,ZE) w bliskim sąsiedztwie rzeki Kaczej, ze względu na walory krajobrazowe doliny rzeki oraz możliwość urządzenia w tym obszarze terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dopuszczenie

ruchu samochodowego wiązałyby się również z wprowadzaniem możliwości ruchu tranzytowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad 5) Ustalenie klasy ul. Szyprów i Kasztanowej jako ulic lokalnych wynikało bezpośrednio z wymogu Zarządu Dróg i Zieleni i było jednym z warunków uzgodnienia projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia ..... 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

- ulicy 51 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolska) o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową (budowa trasy rowerowej i przejść pieszych pod terenem kolejowym),
- ulicy 52 KD-G 2/2 (al. Zwycięstwa) o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową (budowa trasy rowerowej),
- ulicy lokalnej 56 KD-L 1/2 (ul. Szyprów),
- ulic dojazdowych: 58 KD-D 1/2 (ul. Spacerowa), 59 KD-D 1/2 (ul. Cyprysowa), 64 KD-D 1/2 (ul. Armatorów), 70 KD-D 1/2 (ul. Sterników), 72 KD-D 1/2 (ul. Szyprów), 73 KD-D 1/2 (ul. Spacerowa), 75 KD-D 1/2,
- ciągów pieszo-jezdnych i pieszych: 77 KD-X, 78 KD-X, 79 KD-X;

b) budowa ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Kaczej.

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1).

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.