UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDYNI
z dnia ..... 2014 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej

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[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami[2)]) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r. zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej oznaczony numerem ewidencyjnym 0501, obejmujący obszar o powierzchni 37,88 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż ul. Hutniczej,
- od wschodu – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Obwodowej Północnej i zachodniego odcinka Drogi Czerwonej w Gdyni,
- od południa – wzdłuż linii kolejowej,
- od zachodu – wzdłuż działek nr 24/3, 335/4, 336/4, 124/4, 141/3, 142/3 do ul. Hutniczej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 16 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**

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

2) Tereny przemysłu i składów:
   a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**
3) Tereny zieleni i wód:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**
   b) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   c) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   d) **KDW – Drogi i ulice wewnętrzne**
   e) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**
   f) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego**
5) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
   b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**
   c) **T – Tereny urządzeń telekomunikacji**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku, poz. 379.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 roku, poz. 379.

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

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

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

5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej oraz standardów użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech obszaru przemysłowego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska;
2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
3) zachowanie rezerw terenowych dla planowanej inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym – rozbudowy układu kolejowego;
4) zachowanie rezerw terenowych dla planowanych ulic publicznych poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających i cofniętych linii zabudowy;
5) poprawa dostępności komunikacyjnej, w tym pieszo-rowerowej do przystanku SKM Gdynia Cisowa.

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 nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych oznaczonych na rysunku planu:
   a) **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 oraz kolidowanie z zamierzeniami inwestycyjnymi utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
   i) budynek mieszkalny, ul. Cisowska 8,
   ii) budynek techniczny kolejowy, ul. Cisowska 14;
   b) 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 przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) ulice miejskie, ciągi piesze, trasy rowerowe, przejścia podziemne pod drogami i torami kolejowymi;
   b) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) w liniach rozgraniczających ulic miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
   b) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
      - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
      - 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:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   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 nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
   d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama 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, tablice LCD, LED itp.;
   f) umieszczenie reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania; na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością;
   g) 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 dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
   a) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz urządzeń komunikacji samochodowej:

- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,00 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

b) tereny dróg i ulic, urządzeń transportu kolejowego oraz infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;

c) tereny zieleni:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. 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) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
2) część obszaru planu znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, którą ustanawia w drodze rozporządzenia Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku na wniosek właściciela ujęcia;
3) przez obszar objęty planem przepływa Struga Cisowska, częściowo w korycie otwartym, częściowo pod mostem. W strefie lokalizacji mostu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie 5,00 m po obu stronach mostu należy uzgodnić z właściwym zarządcą. Wzdłuż cieków wodnych na całej ich długości należy zapewnić drogę eksploatacyjną o szerokości min. 4,00 m z dojazdem z drogi publicznej oraz pasy zieleni trawiastej o szerokości min. 2,00 m po obu stronach koryta otwartego; przekroczenie infrastrukturą techniczną Strugi Cisowskiej w korycie otwartym wykonać pod jej dnem;
4) na obszarze objętym planem, wzdłuż Strugi Cisowskiej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. 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 opracowania: „Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni”, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A., 2006 r. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód.

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;

5) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomiania lotniska

cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do w/w ustawy:

a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni stożkowej ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych, wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska; powierzchnie ograniczające zostały przedstawione na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających, zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:
   - wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
   - właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstąpienie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

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

b) na obszarze objętym planem zabrania się:
   - budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
   - hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;

6) 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 urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

7) 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 tych 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) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Hutniczą – 09 KD-Z 1/2 (2/2) i 10 KD-Z 1/2 (2/2) – ulicę zbiorczą;

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

a) budowa ulic:
   - ulicy lokalnej 11 KD-L 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, częściowo z trasą rowerową i przynajmniej jednostronnym chodnikiem – zgodnie z rysunkiem planu,
   - ulicy lokalnej (docelowo dojazdowej) 12 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem – zgodnie z rysunkiem planu;

b) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
- ulicy zbiorczej – 09 KD-Z 1/2 (2/2) i 10 KD-Z 1/2 (2/2) (ul. Hutnicza) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu (docelowo dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu), obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową i bezkolizyjnym skrzyżowaniem z bocznicą kolejową prowadzącą w kierunku nabrzeży portowych,
- ulicy lokalnej (docelowo dojazdowej) 13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem – zgodnie z rysunkiem planu;

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 dla samochodów:
a) obiekty usług:
- 1-5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
b) tereny składów, magazyny:
- min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych
+ miejsca wynikające z prowadzonej działalności;
c) obiekty produkcyjne:
- min. 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
e) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w postaci parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie jednego lub kilku terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi; zalecana forma parkingów zbiorczych – budynki parkingowe wielokondygnacyjne;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
a) obiekty usług:
- min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
b) obiekty produkcyjne, tereny składów, magazyny:
- min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 zakład pracy;
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 miejskiej sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
a) przez obszar objęty planem przebiega magistrala wodociągowa DN500; w strefie o szerokości 3,00 m po obu stronach od zewnętrznych krawędzi magistrali występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

3) odprowadzanie wód opadowych:
a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
b) z terenów zabudowy usługowej i przemysłowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem) na warunkach określonych przez gestora sieci lub do cieku na warunkach określonych przez zarządcę cieku;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – 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;
5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gazem płynnym ze stałych zbiorników/butli (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
   a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi niskiego i średniego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,00 m (po 0,50 m od osi gazociągu), w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy kontrolowanej;
6) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji, ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
      - inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;
   c) dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci cieplnej lub gazowej;
   d) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
   e) przez obszar objęty planem przebiega kanałowa magistrala ciepłownicza 2xDN600 oraz kanałowa magistrala ciepłownicza odcinkami przechodząca w napowietrzną: DN700, DN500, DN400; w strefach o szerokości 1,50 m od zewnętrznej krawędzi kanału ciepłowniczego oraz 2,00 m, 3,00 m lub 5,00 m od zewnętrznych krawędzi pozostałych przewodów (zgodnie z rysunkiem planu) występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa/rozbudowa sieci na terenie objętym planem); przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż

linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;

b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 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 interpolacje; 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 50% 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) ***„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) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz 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;

4) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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);

5) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

6) ***„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;

7) ***„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 – 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 4,78 ha
   b) teren nr **02** – 5,15 ha
   c) teren nr **03** – 2,01 ha
   d) teren nr **04** – 0,69 ha
   e) teren nr **05** – 8,91 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,P,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
   a) funkcje wyłączone: usługi wykluczone w strefach przemysłowych ze względu na wymagane dla ich lokalizacji standardy jakości środowiska;
   b) funkcje wyłączone na terenie 01 U,P,KS:
      - stacje paliw,
      - obiekty magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazyny substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, a także rurociągi do ich transportu,
      - składowiska odpadów komunalnych niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
   b) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych i otoczenia;
   c) zakaz podejmowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 01 U,P,KS, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli w ocenie oddziaływania na środowisko stwierdzona zostanie możliwość niekorzystnego wpływu przedsięwzięcia na jakość i ilość wód podziemnych;
   d) zakaz stosowania środków chemicznych przeciw oblodzeniu dróg w przypadku braku kanalizacji deszczowej;
   e) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi lub wód powierzchniowych, z wyjątkiem podczyszczonych do wartości normatywnych wód opadowych i roztopowych (będących ściekami w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne);
   f) odwodnienia tymczasowe obiektów budowlanych można prowadzić wyłącznie na podstawie pozwolenia wodno prawnego, przy czym jego wydanie powinno być uwarunkowane rozpatrzeniem wpływu na bezpieczeństwo ujęcia wód podziemnych „Rumia”.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 02 U,P,KS znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
      - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
   i) budynek mieszkalny, ul. Cisowska 8.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,20;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 25,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i instalacji technologicznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5,
      - rodzaj dachu – nie ustala się;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
h) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2 (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 500 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu 01 U,P,KS znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia" z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2;
c) część terenów 01 U,P,KS i 02 U,P,KS, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
d) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 5;
e) w sąsiedztwie terenów występują obszary kolejowe z infrastrukturą kolejową – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;
f) na terenie 05 U,P,KS występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic:
- do terenu 01 U,P,KS – 09 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz od drogi wewnętrznej 14 KDW,
- do terenu 02 U,P,KS – 09 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 11 KD-L 1/2 oraz od drogi wewnętrznej 15 KDW,
- do terenu 03 U,P,KS – 09 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 11 KD-L 1/2, 12 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) oraz 13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2), do czasu realizacji docelowego przebiegu ul. Hutniczej dopuszcza się dojazd od ul. Hutniczej w sposób dotychczasowy – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- do terenu 04 U,P,KS – 13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2),
- do terenu 05 U,P,KS – 10 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; do czasu realizacji Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej i zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem, dopuszcza się dojazd od strony ul. Północnej w sposób dotychczasowy – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
c) na terenie 05 U,P,KS istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
d) ścieki sanitarne z południowej części terenu 02 U,P,KS wzdłuż ulicy 11 KD-L 1/2 należy odprowadzić poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową z włączeniem do planowanego kanału sanitarnego w 11 KD-L 1/2;
e) na terenach 01 U,P,KS, 02 U,P,KS i 05 U,P,KS znajdują się stacje transformatorowe SN/nn, oznaczone 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) na terenie 05 U,P,KS istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;

g) na terenach 01 U,P,KS, 02 U,P,KS i 05 U,P,KS istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
h) na terenie 03 U,P,KS znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 7;
i) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY
a) na terenie 05 U,P,KS dopuszcza się lokalizowanie bocznic kolejowych, torowisk, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z obsługą bocznic kolejowych / torów ładunkowych, obsługą osób i rzeczy oraz przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowych.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501

1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) przez teren przebiega planowany do przebudowy odcinek Strugi Cisowskiej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
b) ustala się przebieg Strugi Cisowskiej w korycie otwartym z zastosowaniem materiałów naturalnych do umacniania koryta rzeki.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury;
b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
c) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia” z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2;
c) teren stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi, oznaczony na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
d) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 5;
e) w sąsiedztwie terenów występują obszary kolejowe z infrastrukturą kolejową – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 09 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz 11 KD-L 1/2;
b) na terenie istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY– nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501

1) POWIERZCHNIA – 1,11 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – 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 za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
   b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
   c) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) w sąsiedztwie terenów występują obszary kolejowe z infrastrukturą kolejową – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;
   d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulic: 10 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; do czasu realizacji Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej i zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem, dopuszcza się dojazd od strony ul. Północnej i ul. Czereśniowej w sposób dotychczasowy – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
   b) na terenie istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
10) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się lokalizowanie bocznic kolejowych, torowisk, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z obsługą bocznic kolejowych / torów ładunkowych, obsługą osób i rzeczy oraz przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowych;
   b) do czasu realizacji Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej i zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem, dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu i istniejących obiektów na cele usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem ich przebudowy, lecz bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy, oraz dojazd w sposób dotychczasowy – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501
1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I PODOCZYSZCZANIA 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 infrastruktury technicznej;
   b) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia” z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2;

c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 5;
d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 09 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutnicza – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
b) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 09 – 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **09** – 2,49 ha
b) teren nr **10** – 1,96 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
09 KD-Z 1/2 (2/2) – ULICA ZBIORCZA – ul. Hutnicza
10 KD-Z 1/2 (2/2) – ULICA ZBIORCZA – ul. Hutnicza

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;
b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew;
c) przez teren 09 KD-Z 1/2 (2/2) przebiega planowany do przebudowy odcinek Strugi Cisowskiej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ulicy 09 KD-Z 1/2 (2/2) – min. 32,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla ulicy 10 KD-Z 1/2 (2/2) – min. 33,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na terenie 09 KD-Z 1/2 (2/2) lub 10 KD-Z 1/2 (2/2) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym symbolem K na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do urządzeń;
b) na terenach 09 KD-Z 1/2 (2/2) i 10 KD-Z 1/2 (2/2) istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY
a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
c) część terenu 09 KD-Z 1/2 (2/2) znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia” z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2;
d) część terenu 09 KD-Z 1/2 (2/2), oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
e) w sąsiedztwie terenów 09 KD-Z 1/2 (2/2) i 10 KD-Z 1/2 (2/2) występuje infrastruktura kolejowa oraz występują obszary kolejowe z infrastrukturą kolejową – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

f) na terenach 09 KD-Z 1/2 (2/2) i 10 KD-Z 1/2 (2/2) występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
g) na terenie 09 KD-Z 1/2 (2/2) docelowo planowany jest plac do zawracania o wymiarach min. 20,0 x 20,0 m jako zakończenie ulicy 13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2);
h) do czasu realizacji docelowego układu drogowego ustala się dojazd do przyległych terenów w sposób dotychczasowy – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501
1) POWIERZCHNIA – 1,04 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
11 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ulicy 11 KD-L 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na terenie istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) na terenie ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym symbolem K na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do urządzeń;
c) ścieki sanitarne z południowej części terenu 02 U,P,KS wzdłuż ulicy 11 KD-L 1/2 należy odprowadzić poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową z włączeniem do planowanego kanału sanitarnego w 11 KD-L 1/2;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) na części ulicy w przekroju uwzględnić trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
b) dopuszcza się podziały geodezyjne zgodnie z etapową realizacją drogi;
c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 12 – 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **12** – 0,15 ha
b) teren nr **13** – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
12 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – ULICA LOKALNA (docelowo ULICA DOJAZDOWA)
13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – ULICA LOKALNA (docelowo ULICA DOJAZDOWA)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ulicy 12 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla ulicy 13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – min. 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, docelowo zakończona placem do zawracania o wymiarach min. 20,0 x 20,0 m.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) na terenie 12 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) dopuszcza się podziały geodezyjne zgodnie z etapową realizacją drogi;
b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 14 – 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **14** – 0,03 ha
   b) teren nr **15** – 0,06 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
14 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
15 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 14 KDW – min. 17,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla terenu 15 KDW – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenie 14 KDW istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren 14 KDW znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia" z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0501
1) POWIERZCHNIA – 9,09 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
16 KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) przez teren przebiega planowany do przebudowy odcinek Strugi Cisowskiej częściowo pod mostem – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 16 KK znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
      - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
   i) budynek techniczny kolejowy, ul. Cisowska 14.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 5;
   d) teren stanowi obszar kolejowy z infrastrukturą kolejową – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;
   e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenie istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
   b) na terenie 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) na terenie istnieją ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego i średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY
a) na terenie ustala się bezkolizyjne skrzyżowanie ul. Hutniczej (wraz ze ścieżką rowerową i chodnikiem) z bocznicą kolejową prowadzącą w kierunku nabrzeży portowych;
b) do czasu realizacji docelowego układu drogowego ustala się przebieg ul. Hutniczej oraz ul. Piaskowej przez teren w sposób dotychczasowy;
c) na terenie ustala się bezkolizyjne przejście pieszo-rowerowe w rejonie przystanku SKM Gdynia Cisowa orientacyjnie wskazane na rysunku planu.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej 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 C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
6) projektowane szpalery drzew;
7) obszary zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi;
8) cieki wodne do zachowania;
9) trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

§ 15

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

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

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

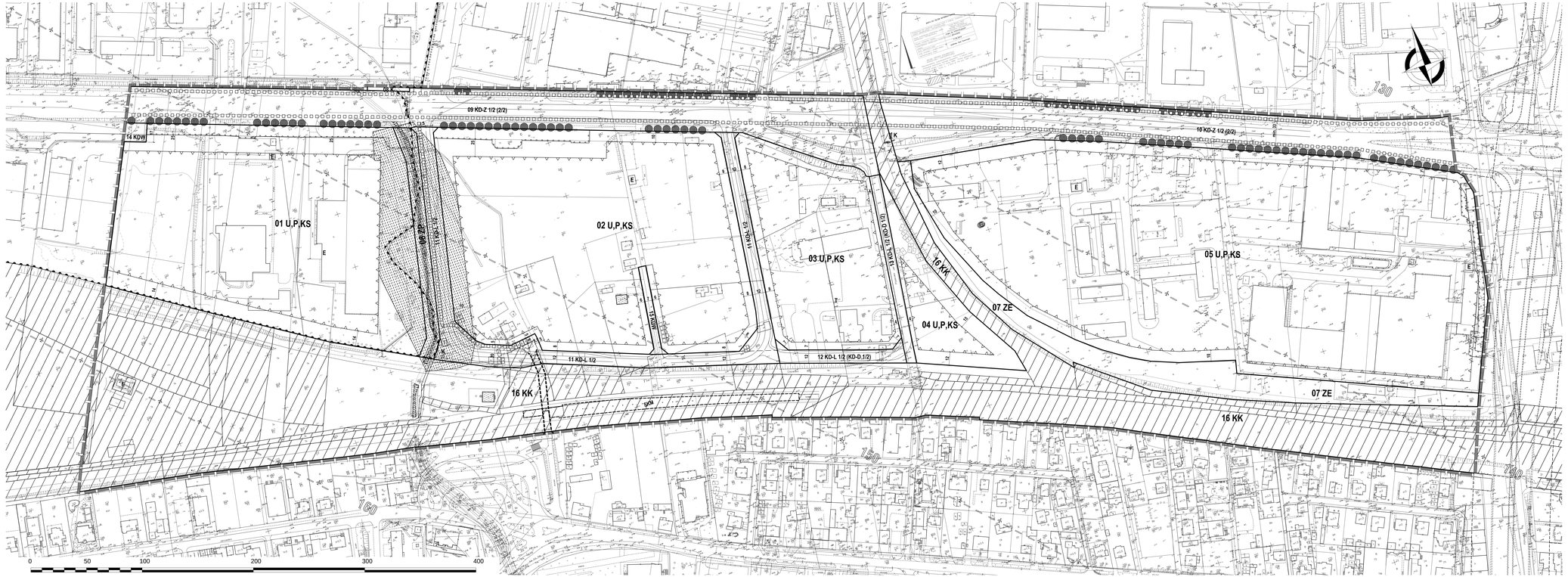
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CISOWA W GDYNI, REJON ULIC HUTNICZEJ I PIASKOWEJ

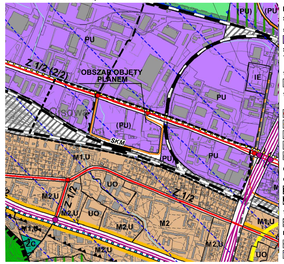
NR PLANU 0501

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVI/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Gdyni z dnia ..... 2014r.





LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY FUNKCJONALNE

strefa portowo - przemysłowo - usługowa

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

(U), (MZ)... tereny planowanego rozwoju

TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE

PU tereny produkcyjno - usługowe

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

(przedstawione na rysunku schematy projektowanych wejść mają charakter poglądowy i nie należy ustalać ich co przesądzony)

drogi publiczne - klasa D
- ulica dojazdowa (o znaczeniu wewnętrznym)

wschodnia droga lokalna - klasy L

wschodnia lokalna trasa rowerowa

stacja kolejowa

przystanek kolejowy / SKM / PKM / lokalizacja ścieżka rowerowa wyznaczona

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

główny obszarowy ciąg przewietrzania na rzecz ochronnej funkcji wód Zatoki Gdańskiej

projektowana ścieżka dydaktyczna ujęć wody

TERENY ZAMKNIĘTE

tereny zamknięte kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

granice stałego miasta Gdyni

podstawa - linia bazowa podziału na obszarzystwa wyznaczających, położone na tej linii wysokości wysokości wysokości w m n.p.m.)

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE GRAF PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 U,P,KS
- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWY - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

ZP ZIELEŃ URZĄDZONA

ZE ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA

TERENY KOMUNIKACJI

KD-Z jp DROGI I ULICE ZBIORCZE

KD-L jp DROGI I ULICE LOKALNE

KD-D jp DROGI I ULICE DOJAZDOWE

KDW DROGI I ULICE WEWNĘTRZNE

KS TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

KK TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

K TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

T TERENY URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACJI

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C
OBIEKTY O WALORZE KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW

OBSZARY ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI RZECZNYMI

DIEKI WODNE DO ZACHOWANIA

TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

GRANICE PROJEKTOWANEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WÓD ZGODZIEWCYCH "RUMIA"

GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD WKYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANAŁU MASSTRALI CIEPLNE

POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE W OTOCZENIU LOTNISKA

PODSTAWOWE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI

WYSOKOŚĆ WYRAŻONA W m n.p.m.

ZALECENIA

ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKU SKM GDYNIA CISOWA

MIEJSCY LOKALIZACJI PRZEJŚĆ SŁUŻĄCYCH KOMUNIKACJI PIESZEJ

PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE IN PRZYPADKU ETAPOWANIA INWESTYCJI DROGOWEJ

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	1,20	0,60	02	1,20	0,60	03	1,20	0,60
U,P,KS		5%	U,P,KS		5%	U,P,KS		5%
4,78 ha	25 m		5,15 ha	25 m		2,01 ha	25 m	

04	1,20	0,60	05	1,20	0,60
U,P,KS		5%	U,P,KS		5%
0,69 ha	25 m		8,91 ha	25 m	

A	2	3
B	4	5
1	6	7

A NUMER TERENU
B SYMBOL CYFROWY TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/8, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CISOWA W GDYNI, REJON ULIC HUTNICZEJ I PIASKOWEJ

NAZWA STUDIUM	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Jerzy Nawacki mgr inż. Ewa Kowalska		
ZESPÓŁ PROJEKTANTÓW	mgr inż. arch. Stefania Nagórska mgr Łukasz Nowak		
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendrzejczyk		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mr. Danuta Stojaczyk mgr inż. Anna Brzakowa		
ELEKTROENERGETYKA			
BIOLOGIA/ROLNICTWO	mgr Paweł Sygun mgr Paweł Jackowski		
OPIEKUN BIURA	mgr inż. arch. Maria Ciesielski dr. urbanistyczna inż. Gizela Porta-Ur (to 03.2006)		
PLAN NR 0501	Data Czerwiec 2014	Skala 1:1000	Nr arkusza 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2014 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie.
Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 27 grudnia 2013 r. do 28 stycznia 2014 r. złożone zostały w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 lutego 2014 r.) łącznie 3 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 13910/14/VI/U z dnia 25 lutego 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwagi uwzględnił w całości, jedną uwagę uwzględnił w części.
Uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej, którą wniósł Krzysztof Nawrot – data wpływu 11.02.2014 r. odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygniecie uzasadnia się następująco:

1. **Krzysztof Nawrot** w złożonej uwadze poinformował, że od dwóch lat pracuje na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA-I-9917/7331/1194/2003/504/dz.255/5/HNB nad zaprojektowaniem budynku magazynowo-biurowego na działce nr 806/5 przy ul. Hutniczej w Gdyni. Projekt budynku jest gotowy od prawie roku, uzgodniony i zatwierdzony przez wszystkie instytucje wymagane przez Wydział Architektoniczno-Budowlany UM Gdyni. Projekt nie posiada uzgodnienia z ZDiZ, które to uzgodnienie będzie wydane jeżeli inwestor zgodzi się na wykonanie na własny koszt przebudowy fragmentu ul. Hutniczej, z budową lewoskrętu i chodnika oraz budową kanalizacji deszczowej w ul. Hutniczej. Pan Krzysztof Nawrot poinformował, że się nie zgadza z ponoszeniem nakładów na przebudowę ul. Hutniczej, gdyż układ zaproponowany przez ZDiZ jest układem tymczasowym. Pan Krzysztof Nawrot wniósł następujące zastrzeżenia i postulaty do projektu planu:
1) Wniósł o ponowne przeanalizowanie konieczności zabrania tak szerokiego pasa wzdłuż ul. Hutniczej pod ul. Piaskową (część działki nr 806/5). Zabranie tak dużego pasa zmusi inwestora do zmniejszenia uzgodnionego już budynku i usunięcia nośników reklamowych. Wniósł o uwzględnienie planowanej inwestycji – w załączniku przekazał projekt zagospodarowania terenu.
2) Wniósł o dokładne zaznaczenie na planie wjazdu na posesję nr 806/5, która jest samodzielną działką będącą jego własnością i powinna taki wjazd posiadać.
3) Odniósł się do nośników reklamowych na terenie działek nr 806/5 i 633/95. W związku z zabraniem szerokiego pasa z działki nr 806/5 wzdłuż ul. Hutniczej i posiadaniem na tym terenie kilku nośników reklamowych, wzdłuż ulicy Hutniczej – zapytał czy otrzyma zgodę na postawienie tych nośników na okrojonym terenie działek nr 806/5 i 633/95? Ponadto, kto poniesie koszt ich ewentualnego przeniesienia/przesunięcia i podłączenia do nowej instalacji elektrycznej – wszystkie duże nośniki reklamowe są w nocy oświetlone? Chciałby mieć tą regulację z UM Gdyni uzgodnioną, przed wydaniem swojej pozytywnej opinii do tego projektu.
4) Odniósł się do pasa pod planowaną ul. Hutniczą na jego nieruchomości – działki nr 808/5, o powierzchni prawie 3000 m². Poinformował, że obecnie wynajmuje ten teren kilku podmiotom gospodarczym, dodatkowo posiada tam kilka następnych nośników reklamowych, w tym big board o powierzchni 72 m². Zapytał, czy UM Gdyni przewiduje z tego powodu ekwiwalent finansowy, rekompensujący straty jego firmy na tym terenie, a jeśli tak to w jakim zakresie?
5) Projekt planu zawęża przeznaczenie terenu na cele przemysłowe z głównym ciężarem na warsztaty i mechanikę samochodową. Pan Nawrot poinformował, że planuje na nieruchomości przy ulicy Piaskowej postawić pawilon, gdzie chce wynajmować pomieszczenia przedsiębiorcom działającym w branży spożywczej z możliwością nieuciążliwej jej przeróbki. Wniósł, aby wpisano do planu, że dozwolona jest także działalność przerobu artykułów spożywczych czy rolnych, jak np. hodowla ryb w zbiornikach w hali – pomieszczeniach zadaszonych.

Prezydent Miasta Gdyni <u>uwzględnił</u> uwagę w części w następujący sposób:
Ad 1) Wprowadzono korektę linii rozgraniczających i linii zabudowy w sąsiedztwie działki nr 806/5 w związku ze zmianą układu drogowego pozytywnie uzgodnioną z ZDiZ (wytyczenie nowego przebiegu ulicy lokalnej łączącej ul. Cisowską z ul. Hutniczą). W nowym układzie drogowym

możliwa jest realizacja projektowanego budynku – działki nr 806/5 i 633/95 nie podlegają uszczupleniu pod drogę (za wyjątkiem niewielkiego narożnego ścięcia działki nr 806/5 w wielkości ok. 12 m²).
Ad 3,4) Zgodnie z rozstrzygnięciem ad 1) reklamy zlokalizowane na działkach nr 806/5 i 633/95, które zostały posadowione zgodnie z przepisami prawa budowlanego, mogą stać do czasu ich technicznego zużycia. Reklamy usytuowane na działce nr 808/5, przeznaczonej pod ul. Hutniczą mogą funkcjonować do czasu docelowego zagospodarowania działki – na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem". W momencie realizacji docelowego przebiegu ul. Hutniczej działka nr 808/5 przeznaczona pod drogę zostanie wykupiona przez gminę. Kwestie dotyczące odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 w/w ustawy:
1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości".
Ad 5) Plan ustala przeznaczenie terenu pod szeroki zakres usług, produkcji oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej. Zatem produkcja i przetwórstwo spożywcze, w tym prowadzenie przedsiębiorstwa produkcyjnego sektora akwakultury mieści się w dopuszczonych planem funkcjach terenu.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 2) Plan miejscowy nie ustala dokładnej lokalizacji indywidualnych wjazdów na poszczególne nieruchomości. Projekt planu przewiduje możliwość dojazdu do działki od ul. Hutniczej – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. Po zmianie układu drogowego dojazd możliwy jest również od nowoprojektowanej ulicy lokalnej, o której mowa w rozstrzygnięciu ad 1).
Ad 3,4) Obecnie na terenie Gdyni reklamy rozmieszczone są w sposób chaotyczny, szpecąc przestrzeń publiczną miasta. Zadaniem planów miejscowych jest m.in. ustalanie zasad lokalizowania reklam. Ze względu na ochronę walorów estetycznych przestrzeni projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi oraz nie dopuszcza lokalizacji reklam na ogrodzeniach.
Do projektu planu miejscowego wyłożonego po praz drugi w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 6 maja 2014 r. została złożona jedna uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 maja 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 15101/14/VI/U z dnia 3 czerwca 2014 r. rozpatrzył uwagę, w której nie zostały sformułowane żadne zastrzeżenia dotyczące ustaleń planu.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2014 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 dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej 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) budowa ulic:
      - ulicy lokalnej 11 KD-L 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, częściowo z trasą rowerową i przynajmniej jednostronnym chodnikiem,
      - ulicy lokalnej (docelowo dojazdowej) 12 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem;
   b) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
      - ulicy zbiorczej – 09 KD-Z 1/2 (2/2) i 10 KD-Z 1/2 (2/2) (ul. Hutnicza) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu (docelowo dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu), obustronnym chodnikiem oraz trasą rowerową i bezkolizyjnym skrzyżowaniem z bocznicą kolejową prowadzącą w kierunku nabrzeży portowych,
      - ulicy lokalnej (docelowo dojazdowej) 13 KD-L 1/2 (KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem.
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.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 września 2012 r. podjęła uchwałę nr XXIII/478/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 27 grudnia 2013 r. do 28 stycznia 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 stycznia 2014 r.,
- do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 11 lutego 2014 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 25 lutego 2014 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 2 uwzględnił w całości, 1 uwzględnił w części,
- do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 6 maja 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 kwietnia 2014 r.,
- do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 20 maja 2014 r. wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 3 czerwca 2014 r. rozpatrzył uwagę, w której nie zostały sformułowane żadne zastrzeżenia dotyczące ustaleń planu.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r.).

Studium określa obszar objęty planem jako strefę portowo-przemysłowo-usługową.

W zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów Studium przewiduje:

– *tereny produkcyjno-usługowe.*

W zakresie obiektów i urządzeń komunikacji Studium przewiduje:

– *drogę zbiorczą klasy Z (ul. Hutnicza),*
– *ważniejsze drogi lokalne klasy L,*
– *ważniejsze lokalne trasy rowerowe,*
– *linię kolejową oraz przystanek SKM Gdynia Cisowa.*

Część terenu stanowią tereny zamknięte kolejowe.

Teren znajduje się w granicach GZWP nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy. Część terenu znajduje się w granicach projektowanych terenów ochrony pośredniej ujęć wody.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.