

**UCHWAŁA NR XLIV/908/14
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 25 czerwca 2014 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej

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. zmianami¹⁾) 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. zmianami²⁾) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej 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 Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 1005 obejmujący obszar opowierzchni 86,03 ha, którego granice przebiegają:

- od wschodu – wzdłuż ulic: Warszawskiej, Poznańskiej i Bydgoskiej do ul. Kieleckiej,
 - od południa, zachodu i północy – wzdłuż ul. Kieleckiej i terenów leśnych do ul. H. Kołłątaja, obejmując pas lasu o szerokości ok. 30 m i teren Morskiego Instytutu Rybackiego,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 161 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 161 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca

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

b) MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

c) MN3 – Zabudowa jednorodzinna

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

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

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

e) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska

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

f) MW3 – Zabudowa wielorodzinna

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.

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UK – Usługi kultury**

c) **UN – Usługi nauki i szkolnictwa wyższego**

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

e) **UZ – Usługi zdrowia**

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

b) **ZL – Lasy**

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

e) **KDW-X – Ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe wewnętrzne**

f) **KDW – Drogi wewnętrzne**

g) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
 - 2) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona struktury przestrzennej zabudowy terenu w istniejącej tkance miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
 - 3) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych);
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, lasów oraz 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. 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) fragmenty obszaru objętego planem, stanowiące pasy lasu wzdłuż wschodniej oraz północnej granicy, położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – objętego przepisami uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
 - a) pomnik przyrody nr 33 w rejestrze gminnym (936 w rejestrze regionalnego konserwatora przyrody), buk pospolity – rozporządzenie nr 5/95 Wojewody Gdańskiego z dnia 15.12.1995 r.;
 - b) pomnik przyrody nr 52 w rejestrze gminnym, buk pospolity (Uchwała nr XXVII/963/2001 Rady Miasta Gdyni z dnia 28.02.2001 r.).
- Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.
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) dom czynszowy Antoniego i Bronisławy Konopków wraz z garażem i działką o nr ewidencyjnym 283, ul. Słupecka 9 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 16.10.2009 r., nr rejestru: A-1856);
 - 2) na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy „Działek Leśnych” z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, w której obowiązuje:
 - a) ochrona historycznego układu przestrzennego zespołu zabudowy „Działki Leśne”, w szczególności układu ulic, terenach zieleni znajdujących się na wzniesieniach, połączonych zielonymi skwerami, ochrona korytarzy i osi widokowych poprzez ograniczenie gabarytów zabudowy;
 - b) ochrona przedwojennych podziałów parcelacyjnych (poprzez określenie minimalnej powierzchni działek nowo wydzielanych);

- c) zachowanie sposobu i rytmu lokalizowania budynków;
 - d) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
- a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 1,
 - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Karpacka 8,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 24/24a,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 41,
 - iv) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 11/13,
 - v) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 12,
 - vi) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 28,
 - vii) budynek mieszkalny, willa prof. Wacława Szczepilewskiego, ul. Pomorska 18,
 - viii) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 56,
 - ix) budynek mieszkalny, ul. Poznańska 12,
 - x) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 7,
 - xi) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 22,
 - xii) budynek mieszkalny, ul. Sztumska 6/6a,
 - xiii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzńska 15,
 - xiv) budynek mieszkalny, ul. Tatrzńska 16,
 - xv) budynek mieszkalny, ul. Tatrzńska 32,
 - xvi) budynek plebanii kościoła, ul. Tatrzńska 35,
 - xvii) budynek kościoła, ul. Tatrzńska 35,
 - xviii) budynek mieszkalny, ul. Urszulanek 1,
 - xix) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 19,
 - xx) budynek mieszkalny, ul. Wolności 15,
 - xxi) budynek mieszkalny, ul. Wolności 19,
 - xxii) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 10;
 - b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
 - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Bydgoska 17,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Karpacka 10,
 - iii) część budynku mieszkalnego bliźniaczego, ul. Kołobrzeska 3,
 - iv) budynek mieszkalny bliźniaczy, ul. Kołobrzeska 7/9,
 - v) budynek mieszkalny, ul. Kołobrzeska 15,
 - vi) budynek mieszkalny, ul. Kwidzyńska 2,
 - vii) budynek mieszkalny, ul. Kwidzyńska 4,
 - viii) budynek mieszkalny, ul. Kwidzyńska 6,
 - ix) zespół budynków mieszkalnych, ul. Kwidzyńska 10, 12, 14,
 - x) budynek mieszkalny, ul. Kwidzyńska 11,
 - xi) budynek mieszkalny, ul. Kwidzyńska 13,
 - xii) budynek mieszkalny, ul. Kwidzyńska 16,
 - xiii) budynek mieszkalny, ul. Lęborska 1,
 - xiv) budynek mieszkalny, ul. Lęborska 1a,
 - xv) budynek mieszkalny, ul. Mazurska 10,
 - xvi) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 30,
 - xvii) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 36a,

xviii) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 38/38a,
xix) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 39,
xx) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 40,
xxi) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 2,
xxii) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 14,
xxiii) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 15/17,
xxiv) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 19/21,
xxv) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 21b,
xxvi) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 26,
xxvii) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 32/34,
xxviii) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 33/35,
xxix) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 36/38,
xxx) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 37,
xxxi) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 42,
xxxii) budynek mieszkalny, ul. Podlaska 4,
xxxiii) budynek mieszkalny, ul. Podlaska 9,
xxxiv) budynek mieszkalny, ul. Podlaska 11,
xxxv) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 5,
xxxvi) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 7/9,
xxxvii) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 12,
xxxviii) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 22,
xxxix) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 23,
xl) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 30,
xli) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 41,
xlii) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 51,
xliii) budynek mieszkalny, ul. Poznańska 8,
xliv) budynek biurowy, ul. Poznańska 10,
xlv) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 8,
xlvi) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 11,
xlvii) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 29,
xlviii) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 33/35,
xlix) budynek mieszkalny, ul. Szczecińska 4/6,
l) budynek mieszkalny, ul. Szczecińska 8/10,
li) budynek mieszkalny, ul. Szczecińska 14,
lii) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ul. Szczecińska 26, 28, 30,
liii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 5,
liv) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 7,
lv) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 8,
lvi) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 9,
lvii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 17,
lviii) budynek przedszkola, ul. Tatrzańska 18,
lix) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 19,
lx) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 21,
lxi) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 24,
lxii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 28,
lxiii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 33,
lxiv) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 34,
lxv) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 41,
lxvi) budynek mieszkalny dwurodzinny, ul. Tatrzańska 47/49,
lxvii) typowy budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 55/57,
lxviii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 65,
lxix) budynek mieszkalny, ul. Toruńska 5,
lxx) budynek mieszkalny, ul. Toruńska 7,
lxxi) budynek mieszkalny, ul. Urszulanek 3,
lxxii) budynek mieszkalny, ul. Urszulanek 5,
lxxiii) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 16,
lxxiv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 44,

lxxv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 74,
lxxvi) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 15,
lxxvii) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 26,
lxxviii) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 28,
lxxix) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 30,
lxxx) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 34,
lxxxi) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 36,
lxxxii) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 38,
lxxxiii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 5/Warszawska 2,
lxxxiv) budynek mieszkalny, ul. Wolności 9,
lxxxv) budynek mieszkalny, ul. Wolności 10/10a,
lxxxvi) budynek mieszkalny, ul. Wolności 14,
lxxxvii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 17,
lxxxviii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 20a,
lxxxix) budynek mieszkalny, ul. Wolności 22,

xc) budynek mieszkalny, ul. Wolności 22a,
xci) budynek szkolny, ul. Wolności 22b,
xcii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 30,
xciii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 35,
xciv) budynek mieszkalny, ul. Wolności 48/50,
xcv) budynek mieszkalny, ul. Wolności 51,
xcvi) budynek mieszkalny, ul. Wolności 55,
xcvii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 57,
xcviii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 59,
xcix) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 2a,

c) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 4/4a,
ci) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 6a,
cii) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 15,
ciii) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 19,
civ) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 20,
cv) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 21,
cvi) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 23;

c) grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmująca:

- budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

i) budynek mieszkalny, ul. Elbląska 3,
ii) budynek mieszkalny, ul. Karpacka 6,
iii) budynek mieszkalny, ul. Karpacka 9,
iv) budynek mieszkalny, ul. Malborska 4,
v) budynek mieszkalny, ul. Malborska 6,
vi) budynek mieszkalny, ul. Nowogrodzka 29/31,
vii) budynek mieszkalny, ul. Olsztyńska 21c,
viii) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 46,
ix) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 61,
x) budynek mieszkalny, ul. Pomorska 62,
xi) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 16,
xii) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 36,
xiii) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 37/39,
xiv) budynek mieszkalny, ul. Słupecka 38,
xv) budynek mieszkalny, ul. Szczecińska 18,
xvi) budynek mieszkalny, ul. Szczecińska 20,
xvii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 2,
xviii) budynek mieszkalny, ul. Tatrzańska 29,
xix) budynek mieszkalny, ul. Witomińska 23,
xx) budynek mieszkalny, ul. Wolności 21,
xxi) budynek mieszkalny, ul. Wolności 28,

- xxii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 29,
- xxiii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 31,
- xxiv) budynek mieszkalny, ul. Wolności 43,
- xxv) budynek mieszkalny, ul. Wolności 44/46,
- xxvi) budynek mieszkalny, ul. Wolności 49,
- xxvii) budynek mieszkalny, ul. Zakopiańska 1;

d) budowie obronne o walorach kulturowych obejmujące:

- i) schron podziemny (tunelowy), ul. Olsztyńska/Witomińska,
- ii) schron podziemny (tunelowy), ul. Karpacka/Słupecka;

e) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów;

f) 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;

g) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takie jak ogrodzenia i obiekty małej architektury, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;

h) 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;

i) 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;

j) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego budowli obronnej wymienionej w pkt 3 lit. d; dopuszcza się zmianę funkcji w/w obiektów i ich adaptację na inne cele; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

k) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;

l) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, a w przypadku pozostałych obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej obejmującą płaski punkt osadnictwa z młodszej epoki kamienia, oznaczoną na rysunku planu.

W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

3. 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 i place miejskie;
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni urządzoną i lasy;
 - c) przejścia publiczne (na terenach należących do miasta);
 - d) system ciągów pieszych przebiegających na terenach zieleni;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
 - a) ogólnodostępne przejścia na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - b) punkty widokowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) kompozycję przestrzeni na osiach widokowych oraz w korytarzach widokowych oznaczonych na rysunku planu, należy kształtować w sposób harmonijnie wpisujący się w krajobraz miasta;
 - b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż ul. Warszawskiej należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
 - c) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
 - e) wyklucza się lokalizację wolno stojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
 - f) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:
 - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
 - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
 - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
 - g) w budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3) realizacja schodów/pochylni wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
 - h) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 3 lit. f);
 - i) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według

indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;

j) 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 i tablice LCD;
- f) umieszczenie reklamy lub szyldu 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, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,60 m², umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- c) tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2,0 m nad

- górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,0 m, służących jako nośnik flagi,
 - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - d) tereny dróg, ulic, i placów oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej i tereny infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiaduktach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
 - e) tereny zieleni, lasy:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.
4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.
5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 001 MW3, 016 MW3, 017 MW3, 024 MW3,U, 033 MW3, 037 MW3,U, 038 MW3, 039 MW3, 041 MW3, 059 MW3, 060 MW3,U, 066 MW3, 071 MW3,U, 073 MW3, 087 U/MW3:
 - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej także tereny zieleni wg wskaźnika min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań, zawierające place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach: 024 MW3,U, 037 MW3,U, 041 MW3, 060 MW3,U oraz na terenach 016 MW3, 017 MW3, 038 MW3, 039 MW3, 059 MW3, 066 MW3, 073 MW3, ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; powyższe ograniczenie nie dotyczy:
 - a) parterowych budynków usługowych i technicznych, zabudowy dwupoziomowych platform parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;
 - b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 3) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy na terenach: 024 MW3,U, 037 MW3,U, 041 MW3, 060 MW3,U oraz na terenach 001 MW3, 016 MW3, 017 MW3, 033 MW3, 038 MW3, 039 MW3, 059 MW3, 066 MW3, 071 MW3,U, 073 MW3, 087 U/MW3 powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
 - 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach: 024 MW3,U, 037 MW3,U, 041 MW3, 060 MW3,U poprzez zachowanie

istniejących wjazdów bramowych i przejazdów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu; na rysunku planu wskazano również orientacyjnie proponowane lokalizacje nowych wjazdów bramowych; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;

- 5) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe kwartały zabudowy, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie podział terenów (kwartałów zabudowy) na części, dla których uzasadnione jest i proponowane wspólne bilansowanie programu.

§ 8

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

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary osuwiskowe (oznaczone na rysunku planu); na obszarach tych obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych, obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń wymienionych w kartach terenów. Istniejąca zabudowa położona na tych obszarach zagrożona jest osuwiskami stanowiącymi zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, w związku z czym powinna ulec likwidacji. Obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 2) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000 r.

Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;

- 4) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Warszawskiej, Witomińskiej oraz wzdłuż ul. Kieleckiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 70 dB, L_N 65 dB).

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.);

- 5) część obszaru objętego planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do w/w ustawy:

- a) część obszaru objętego 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 odstępianie 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 części obszaru objętego planem zabrania się:

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

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) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice zbiorcze – ul. Kielecką i ul. Warszawską;

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

a) budowa ulicy dojazdowej 115 KD-D 1/2;

b) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

- ulicy zbiorczej 107 KD-Z 2/2 (ul. Kielecka) o parametrach ulicy zbiorczej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulicy lokalnej 109 KD-L 1/2 (ul. Wolności) o parametrach ulicy lokalnej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulic dojazdowych: 117 KD-D 1/2 (ul. Łęborska), 118 KD-D 1/2 (ul. Elbląska), 122 KD-D 1/2 (ul. Karpacka), 125 KD-D 1/2 (ul. Zakopiańska), 129 KD-D 1/1 (ul. Fromborska), 131 KD-D 1/2 (ul. Królewiecka), 132 KD-D 1/2 (ul. Kujawska), 133 KD-D 1/2 (ul. Bydgoska), 134 KD-D 1/2 (ul. Toruńska), 135 KD-D 1/2 (ul. Poznańska),
- ciągów pieszo-jezdnym i pieszych: 141 KD-X, 142 KD-X, 146 KD-X, 147 KD-X,
- ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 149 KDW-X i ciągu pieszego wewnętrznego 150 KDW-X,
- drogi wewnętrznej: 156 KDW;

c) budowa parkingów samochodowych 103 ZP,KS, 158 KS i 159 KS;

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) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
- a) budowa nowego połączenia drogowego pod terenami kolejowymi – ul. Morskiej z ul. Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego;
 - b) budowa nowego połączenia drogowego – ul. Witomińskiej z ul. Kielecką;
 - c) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Podjazd;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
- a) dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
 - dla zabudowy wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 1-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;
 - b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. a);
 - c) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, lub przebudowy zabudowy położonej na terenach 016 MW3, 017 MW3, 024 MW3, 037 MW3, 038 MW3, 039 MW3, 041 MW3, 060 MW3, 073 MW3:
 - min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. a);
 - d) obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia):
 - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - e) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - f) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 5 lit. a), b) lub c) należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 6) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe:
 - dla projektowanej zabudowy – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
 - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług:
 - obiekty usług kultury (kościół) – min. 0,3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty usług oświaty i wychowania (tylko dla gimnazjum i szkół średnich) – min. 3 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki,
 - obiekty usług nauki i szkolnictwa wyższego – min. 1 miejsce postojowe na 3 studentów,
 - obiekty usług zdrowia – min. 1 miejsce na gabinet lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - pozostałe obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - dla terenowych obiektów sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

- c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) 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) przez obszar objęty planem przebiegają główne magistrale wodociągowe: DN600, DN400 i DN300; w strefie o szerokości dla magistrali: DN600 – 5,0 m, DN400 – 3,0 m, DN300 – 1,5 m po obu stronach od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji 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 przebudowa i/rozbudowa sieci na terenie objętym planem);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna przebudowa/rozbudowa sieci na terenie objętym planem), poprzez urządzenia opóźniające odpływ; lokalizację urządzeń do opóźniania odpływu wód opadowych orientacyjnie wskazano symbolem K na rysunku planu;
 - b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna przebudowa/rozbudowa sieci na terenie objętym planem);
 - c) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych, warunkowane jest pozytywnym wynikiem oceny możliwości ich odprowadzenia, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - d) przez obszar objęty planem przebiegają przewody sieci kanalizacji deszczowej: DN800 i DN600 o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, odprowadzające wody opadowe do basenów portowych i do Zatoki Gdańskiej; w strefie o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
 - a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego ciśnienia o średnicy DN100 i DN90, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy kontrolowanej;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

- c) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
 - d) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowiły jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
 - e) przez obszar objęty planem przebiegają magistrale ciepłownicze: 2xDN500 i 2xDN300; w strefie o szerokości 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów; na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); działania inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
 - b) stacje transformatorowe:
 - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak 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 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-jezdnich, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne lub warstwicę występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących. W przypadku braku rzędnych lub warstwic na danej działce i na działkach bezpośrednio sąsiadujących, za rzędną terenu, do obliczeń wysokości, należy przyjąć poziom przyległej ulicy, a jeżeli działka przylega do dwóch lub kilku ulic – poziom ulicy położonej niżej – zgodnie z lit. b;
 - b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
 - c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
 - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

- b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 6) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 10) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 001

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1005

1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 1,80, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanej/zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się intensywność zabudowy do 2,40, 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 kondygnacji nadziemnych i do 30,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 30,0 m, ograniczenie nie dotyczy nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie),
 - rodzaj dachu – płaski;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy garażem o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się sytuowanie garażu, częściowo zlokalizowanego pod ziemią (w skarpie), bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, (znajdącą się na terenie 003 UN,U), jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na sąsiedniej działce;