UCHWAŁA NR XIX/596/20
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 15 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic B. Dembińskiego, Leszczynki i Widok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic B. Dembińskiego, Leszczynki i Widok nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic B. Dembińskiego, Leszczynki i Widok oznaczony numerem ewidencyjnym 0808, obejmujący obszar o powierzchni 6,34 ha, którego granice przebiegają:
   – od północnego-zachodu – wzdłuż ul. Leszczynki obejmując zespół zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dalej wzdłuż zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ciągu pieszo-jezdnego do ul. Stoigniewa,
   – od północy – wzdłuż ul. Stoigniewa i wzdłuż ul. Widok, dalej wzdłuż zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Sambora, do ul. B. Dembińskiego,
   – od wschodu – wzdłuż ul. B. Dembińskiego,
   – od południowego-wschodu – wzdłuż terenu leśnego obejmując go, dalej w kierunku granic Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego przecinając ul. B. Dembińskiego,
   – od południowego-zachodu – wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 12 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 12 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**
   Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
   b) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**
   Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
   Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN2;
   c) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**
   W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
   d) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
   Dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych na warunkach określonych w kartach terenów.
2) Tereny zieleni:
   a) **ZL – Lasy**
3) Tereny komunikacji:
   a) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe**
   c) **KDW – Drogi wewnętrzne**

d) **KDW-X – Ciągi piesze i rowerowe wewnętrzne**

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

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

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

6. 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 standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
4) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
5) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych w obszarze objętym planem.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:

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 lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
i) budynek mieszkalny, ul. B. Dembińskiego 94;
b) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;
2) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):
1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
a) drogi publiczne;
b) ciągi piesze;
c) las – park leśny;
2) na obszarze objętym planem ustala się uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych obejmujący:
a) ciągi piesze i trasy rowerowe na terenach nie należących do miasta wskazane orientacyjnie na rysunku planu;
b) wydzielony ciag pieszy i rowerowy wewnętrzny 12 KDW-X;
c) strefę dojścia do usług zlokalizowanych w parterach budynków;
d) punkty widokowe wskazane orientacyjnie na rysunku planu.
3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie;
b) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń 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;
c) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w tym:
– stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
– stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
– w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, na których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m.

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 § 14.

§ 7

1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów; na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem inwestycyjnym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest udostępnienie całej powierzchni terenu wynikającej ze wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

§ 8

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

1) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:
   a) osuwiska:
      – nr 37699 – rejon ul. B. Dembińskiego, osuwisko aktywne okresowo (południowo-zachodnia część), nieaktywne prawie w całości – występują skomplikowane warunki gruntowe,
      – nr 37700 – rejon ul. Leszczynki i ul. B. Dembińskiego, osuwisko ciągle aktywne – występują skomplikowane warunki gruntowe.

Ustala się nakaz zabezpieczenia osuwisk; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;

   b) tereny zagrożone ruchami masowymi:
      – nr 5151 – większa część terenu w granicach opracowania planu, występują skomplikowane warunki gruntowe.

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

   c) dla inwestycji realizowanych na terenach zagrożonych ruchami masowymi oraz na terenach osuwisk należy sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2) na obszarze objętym planem znajdują się tereny ze stokami o spadkach co najmniej 15º – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu;
3) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego, dla którego prowadzony jest proces uruchamiania (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych, wyznaczonej na podstawie ww. rozporządzenia; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia,

wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska. Na rysunku wskazano zasięg powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego.

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

§ 9

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: ul. B. Dembińskiego (ulica częściowo poza obszarem objętym planem), ul. Widok (ulica częściowo poza obszarem objętym planem), ul. Stoigniewa (ulica poza obszarem objętym planem), ul. Leszczynki (ulica poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) budowa dróg dojazdowych zakończonych placem do zawracania:
      – 08 KD-D 1/2 – ul. B. Dembińskiego,
      – 09 KD-D 1/2 – ul. Widok;
   b) budowa ciągu 10 KD-X;
   c) budowa drogi wewnętrznej 11 KDW;
   d) budowa wydzielonego ciągu pieszego i rowerowego wewnętrznego 12 KDW-X;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
      – w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne w budynkach zawierających do 4 mieszkań – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
   c) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 mieszkanie o pow. użytkowej większej niż 75 m^2;
   d) obiekty usługowe i biura – 1-3 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej;
   e) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
      – 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      – 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      – 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      – 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
   f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
      – 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      – 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      – 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      – 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne (w tym w budynki zawierające do 4 mieszkań) – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na

1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;

b) obiekty usługowe i biura:

– min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;

6) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;

7) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zastrzeżeniem lit. c;

b) z pozostałych terenów:

– zagospodarować w granicach własnych działek (np. poprzez rozwiązania chłonne, zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania),

– dopuszcza się odprowadzenie nadwyżek wód opadowych przelewem awaryjnym do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (np. zbiorniki retencyjne),

– w celu wydłużenia czasu i ograniczenia wielkości odpływu wód opadowych należy zastosować rozwiązania umożliwiające wsiąkanie wody oraz wykorzystanie jej w granicach własnych działek (np. zielone dachy, ogrody deszczowe, przepuszczalne nawierzchnie na parkingach i ciągach komunikacyjnych),

z zastrzeżeniem lit. c;

c) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu na terenach osuwisk, poza terenami osuwisk dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wód na terenie osuwiska lub uaktywnienia ruchów masowych na terenie osuwiska i w jego sąsiedztwie;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

5) zaopatrzenie w ciepło – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

a) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii); dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;

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

c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;

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

3. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych ekonomicznie z punktu widzenia finansów gminy, dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty obiektów budowlanych i nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;

2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;

   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;

3) ***„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);

4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA – 0,45 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów, z doliczeniem kondygnacji częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) w częściach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe – do 0,9;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m i do 84 m n.p.m.,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji: do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadznie 4 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) rodzaj dachu:
      – dach stromy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, jeżeli będzie on przylegał do budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce budowlanej;
   f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek:

– nr 1832 i 1833, zgodnie z rysunkiem planu,
– nr 1839/3 i 1839/4, zgodnie z rysunkiem planu;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 350 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 150 m^2/1 mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 15 m,
– dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 12 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, lecz nie mniejszych niż 300 m^2, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej – 150 m^2/1 mieszkanie;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren 01 MN2,MW1 stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
b) część terenu 01 MN2,MW1, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. Widok (ulica częściowo poza obszarem objętym planem) oraz od ul. Stoigniewa (ulica poza obszarem objętym planem); w przypadku dołączenia części działki nr 1839/4 do nieruchmości przy ul. Stoigniewa 13 i/lub ul. Stoigniewa 15 dopuszcza się dodatkowy dojazd do tych nieruchomości poprzez ciąg 12 KDW-X;
b) na części terenu 01 MN2,MW1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA – 0,48 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) na części terenu ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w strefie dopuszcza się:

– obiekty służące zapewnieniu stateczności skarp,
– obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji,
– niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. B. Dembińskiego 94;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów, z doliczeniem kondygnacji częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) w częściach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe – do 0,7;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3;
c) rodzaj dachu:
– dach stromy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 15 m,
– dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 12 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, lecz nie mniejszych niż 300 m^2, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m^2/1 mieszkanie;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu 02 MN2,MW1, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi ul. B. Dembińskiego (ulica poza obszarem objętym planem);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów, z doliczeniem kondygnacji częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) w częściach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe – do 0,9;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 13 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędacych budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3;
c) rodzaj dachu:
– dach stromy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej; na działce nr 1968 dopuszcza się realizację zabudowy w obrysie istniejących ścian piwnic;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m^2,
– dla zabudowy jednordzinnej bliźniaczej – 400 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 130 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 15 m,
– dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 12 m;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu 03 MN2,MW1, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;

b) część terenu 03 MN2,MW1, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi wewnetrznej 11 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 04-05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **04** – 0,62 ha;
b) teren nr **05** – 0,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;**
b) funkcje wyłączone – zabudowa jednorodzinna wolnostojaca i bliźniacza;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) na części terenu 04 MN3 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w strefie dopuszcza się:
– obiekty służące zapewnieniu stateczności skarp,
– niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów, z doliczeniem kondygnacji częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) w częściach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe – do 0,9,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów, z doliczeniem kondygnacji częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) w częściach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe – do 1,2;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 13 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędacych budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3;
c) rodzaj dachu – dach stromy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy:
– dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do istniejącego lub projektowanego budynku na działce sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do istniejących lub projektowanych budynków na działkach sąsiednich) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 200 m^2 i 7,5 m;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu 04 MN3, stanowi oswisko nr 37700, oznaczone informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a, c;
b) część terenu 04 MN3, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
c) część terenu 04 MN3, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
d) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. Leszczynki (ulica poza obszarem objętym planem);
b) na części terenów 04 MN3 i 05 MN3 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA – 4,03 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**;
b) w parterach budynków sytuowanych wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
d) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
c) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej;
d) na części terenu ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w strefie dopuszcza się:

– obiekty służące zapewnieniu stateczności skarp,
– obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji,
– niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
– realizację parkingu podziemnego całkowicie zagłębionego poniżej poziomu terenu, pod warunkiem zapewnienia możliwości urządzenia zieleni nad parkingiem;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów, z doliczeniem kondygnacji częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) w częściach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe – do 0,9,
– dla adaptowanej zabudowy jednorodzinnej – do 0,8; w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– dla zabudowy wielorodzinnej – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) w stefie A – do 14 m i do 74 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 75 m n.p.m.,
ii) w stefie B – do 20 m i do 85 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 86 m n.p.m.,
iii) w stefie C – do 17 m i do 89,5 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 90,5 m n.p.m.,
iv) w stefie D – do 14 m i do 95 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 96 m n.p.m.,
v) w stefie E – do 14 m i do 101 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 102 m n.p.m.,
vi) w stefie F – do 20 m i do 107,5 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 108,5 m n.p.m.,
vii) w stefie G – do 20 m i do 103 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 104 m n.p.m.,
viii) w strefie H – do 26 m i do 113 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 114 m n.p.m.,
ix) w strefie I – do 23 m i do 102 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 103 m n.p.m.,
x) w strefie J – do 14 m i do 103,5 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww.

rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 104,5 m n.p.m.,

xi) w strefie K – do 14 m i do 109 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 110 m n.p.m.,

xii) w strefie L – do 14 m i do 114 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 115 m n.p.m.,

– dla adaptowanej zabudowy jednorodzinnej:

i) wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 12 m, do 2 kondygnacji + kondygnacja w poddaszu,

ii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3;

c) rodzaj dachu – płaski; adaptuje się istniejace dachy strome;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

f) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

– dla adaptowanej zabudowy jednorodzinnej – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

g) na terenie przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze oraz trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu 06 MW3;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 06 MW3 stanowi osuwisko nr 37699 oraz osuwisko nr 37700, oznaczone informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a, c;

b) część terenu 06 MW3 stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;

c) część terenu 06 MW3, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

d) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– od drogi 08 KD-D 1/2 – ul. B. Dembińskiego (ulica częściowo poza obszarem objętym planem),
– do działki nr 1966 – dojazd od ciągu 10 KD-X,
– do działki nr 1839/4 dopuszcza się dojazd od drogi 09 KD-D 1/2 – ul. Widok (ulica częsciowo poza obszarem objętym planem),
– do nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 1928/1, 1928/2, 1928/3, 1928/4, 1928/5, 1928/6 i znajdującej się w granicach terenu 06 MW3 części działki nr 2031 dopuszcza się dojazd od ul. Leszczynki (ulica poza obszarem objętym planem; ulica częściowo planowana, a częściowo istniejąca);

b) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY – park leśny
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji, obiekty służące gospodarce leśnej oraz obiekty służące stateczności skarp;
b) na terenie przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu 07 ZL stanowi osuwisko nr 37699, oznaczone informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a, c;
b) część terenu 07 ZL stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
c) część terenu 07 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15°– obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
d) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 09 KD-D 1/2 – ul. Widok poprzez teren 06 MW3 oraz od ul. B. Dembińskiego (ulica poza obszarem objętym planem) poprzez działkę nr 2031 (działka poza obszarem objętym planem);
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 08-09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **08** – 0,06 ha;
b) teren nr **09** – 0,01 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **08 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. B. Dembińskiego;**
b) **09 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Widok;**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 08 KD-D 1/2 – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;
   b) dla drogi 09 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) na terenie 08 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową, której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
   b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   c) część terenu 09 KD-D 1/2 stanowi osuwisko nr 37699, oznaczone informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a, c;
   d) teren 08 KD-D 1/2 oraz teren 09 KD-D 1/2 stanowią teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
   e) część terenu 08 KD-D 1/2 oraz część terenu 09 KD-D 1/2 stanowią teren ze stokami o spadkach co najmniej 15°, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   f) teren 08 KD-D 1/2 oraz teren 09 KD-D 1/2 znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808
1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) poprzez ciąg 10 KD-X ustala się dojazd do działki nr 1966;
   b) na terenie przewidzieć trasę rowerową, której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
   c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   d) teren 10 KD-X stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
   e) część terenu 10 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   f) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808
1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
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 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) część terenu 11 KDW stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
   b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0808

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW-X – WYDZIELONY CIĄG PIESZY I ROWEROWY WEWNĘTRZNY
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 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się dojazd poprzez ciąg 12 KDW-X do działek nr 1830, 1831, 1832, 1839/3 oraz części działki nr 1839/4 (w granicach terenu 01 MN2,MW1);
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) teren 12 KDW-X stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5151, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b, c;
d) część terenu 12 KDW-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren ze stokami o spadkach co najmniej 15° – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
e) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
f) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic B. Dembińskiego, Leszczynki i Widok 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 oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
6) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
7) ogólnodostępne ciagi piesze poza wydzielonymi drogami publicznymi (przebieg orientacyjny);
8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C obiekty o walorach kulturowych;
9) drzewa do zachowania;
10) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni.
Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

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

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

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Dembińskiego uchwalonego uchwałą nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r. (t.j. Dz.U. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3115).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

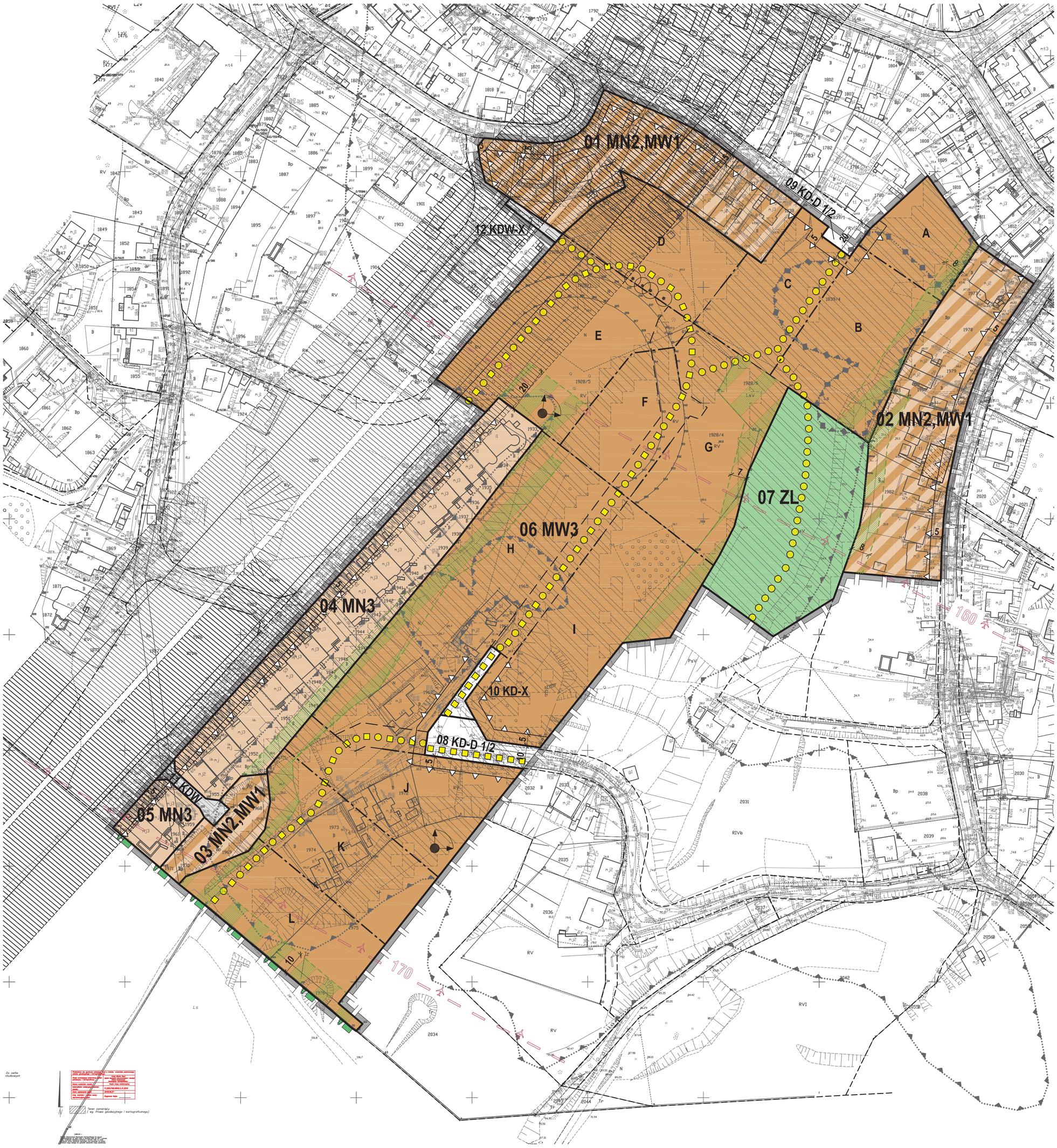
Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY LESZCZYNKI W GDYNI, REJON ULIC B. DEMBIŃSKIEGO, LESZCZYNKI I WIDOK

0808

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/596/20
Rady Miasta Gdyni
z dnia 15 maja 2020 r.



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- MW3 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZL — LASY

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KDW-X — WYDZIELONE CIĄGI PIESZE I ROWEROWE WEWNĘTRZNE

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A B C — STREFY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA WYDZIELONYMI DROGAMI PUBLICZNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C; OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI

INFORMACJE

- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OSUWISK
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI
- TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15°, GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

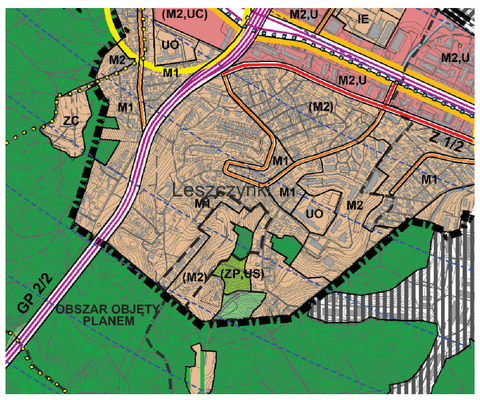
POWIERZCHNIE OGRANICZAJACE W OTOCZENIU LOTNISKA

- 80 — POZIOMICE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI; WYSOKOŚĆ WYRAŻONA W m n.p.m.

ZALECENIA

- GRANICE DZIAŁEK, PRZY KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ SYTUOWANIE BUDYNKÓW
- PUNKTY WIDOKOWE
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny leśne w granicach Gdyni

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
U, M2... obszary istniejącej zabudowy (U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- US — tereny usług sportu i rekreacji

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI
- ZP — tereny zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- Trójmiejski Park Krajobrazowy

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- granice dzielnic miasta Gdyni
- 40 — poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	MN2,MW1	1,2 (0,9)	0,35	30%	0,45 ha	13 m	02	MN2,MW1	0,9 (0,7)	0,35	40%	0,48 ha	12 m
03	MN2,MW1	1,0 (0,9)	0,3	30%	0,10 ha	13 m	04	MN3	1,2 (0,9) 1,6 (1,2)	0,3 0,4	30%	0,62 ha	13 m
05	MN3	1,2 (0,9) 1,6 (1,2)	0,3 0,4	30%	0,08 ha	13 m	06	MW3	1,7 (0,9)	0,25	30%	4,03 ha	patrz karta terenu

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

0 50 100 200 300 400

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY LESZCZYNKI W GDYNI, REJON ULIC B. DEMBIŃSKIEGO, LESZCZYNKI I WIDOK

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markeśić POIU nr G-246/2008		
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Martyna Nagórska		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Sylwia Michalkiewicz POIU nr G-216/2006 mgr Mirosława Wiergowska inż. Zofia Korczak-Komorowska mgr Łukasz Nowak		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	inż. Danuta Stojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Gabriela Fiutowska mgr Paweł Janowski mgr Paweł Sągin		
PLAN NR 0808	DATA marzec 2020	SKALA 1:1000	NR RYS. 1