UCHWAŁA NR VII/195/19
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 marca 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.[2)]) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 0903, obejmujący obszar o powierzchni 87,21 ha, którego granice przebiegają:
   – od zachodu – wzdłuż ulic Hozjusza i Montwiłła Mireckiego,
   – od północnego wschodu – wzdłuż ul. Morskiej, następnie skręca na północ obejmując część terenów kolejowych, do wysokości ul. Warszawskiej,
   – od południowego zachodu – wzdłuż ul. H. Kołłątaja omijając teren Morskiego Instytutu Rybackiego (obejmując działkę nr 211), następnie wzdłuż terenów leśnych, obejmując pas lasu o szerokości ok. 30 m, dalej wzdłuż granicy terenu zamkniętego przy ul. M. Curie-Skłodowskiej,

   zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 130 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 130 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym 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) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

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

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

d) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60.

e) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UK – Usługi kultury**

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

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

e) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**

4) Tereny zieleni:

a) **ZL – Lasy i zalesienia**

b) **ZP – Zieleń urządzona**

5) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

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

f) **KDW – Drogi wewnętrzne**

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

h) **KK – Tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego**

6) Tereny infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona struktur przestrzennych zabudowy terenu w istniejącej tkance miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym poprzez odpowiednie dostosowanie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
3) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych);
   b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
   c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
6) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych w obszarze objętym planem.

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

§ 4

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

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
   a) zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni łącznie z terenem, ul. Morska 83 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1153 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 25.03.1987 r., d. nr rej. 1002);
   b) Dom Podoficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego, obecnie wielorodzinny dom mieszkalny wraz z odcinkiem muru w narożniku parceli od strony ulic W. Surmana i Morskiej oraz działką

z elementami ukształtowania terenu, ul. Morska 67 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1771 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 01.03.2006 r., d. nr rej. 1226);

2) ustala się strefę pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującą **zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku** (strefa I), wskazaną na rysunku planu (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej), w której obowiązuje:
   a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej;
   b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;
   c) przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności elewacji budynków, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych;
   d) nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego;
3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy **zespołu domów urzędniczych i robotniczych na Grabówku,** z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), wskazaną na rysunku, w której obowiązuje:
   a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej;
   b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;
   c) kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy uwzględniające istniejącą, historyczną tkankę miejską poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 1,
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
         i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 32,
         ii) budynek szkolny, ul. Grabowo 2 / Morska 89,
         iii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 13,
         iv) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 21,
         v) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 24,
         vi) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 29,
         vii) kościół, ul. H. Kołłątaja 40,
         viii) plebania kościoła, ul. H. Kołłątaja 40,
         ix) budynek mieszkalny, ul. Komandorska 18,
         x) zespół budynków mieszkalnych, ul. Morska 72 i 74,
         xi) budynek szkolny, ul. Morska 79;
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
         i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 8,
         ii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 9,
         iii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 9a,
         iv) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 13,
         v) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 16,
         vi) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 26,
         vii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 31,

viii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 38,
ix) budynek mieszkalny, ul. G. Denhoffa 4,
x) budynek mieszkalny, ul. Falista 6,
xi) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 9,
xii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 8,
xiii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 27,
xiv) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 29a,
xv) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 39/41,
xvi) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 45,
xvii) zespół budynków mieszkalnych, ul. H. Kołłątaja 44, 46, 48, 52,
xviii) budynek mieszkalny, ul. H. Kołłątaja 51a,
xix) zespół budynków mieszkalnych, ul. Komandorska 1, 3, 5, 7,
xx) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Morska 27,
xxi) budynek mieszkalny, ul. Morska 29,
xxii) budynek mieszkalny, ul. Morska 41,
xxiii) budynek mieszkalny, ul. Morska 73,
xxiv) budynek szkolny, ul. Morska 77,
xxv) budynek szkolny ul. Morska 81-87 – zachodnie skrzydło,
xxvi) zespół budynków mieszkalnych z pawilonami usługowymi, ul. Morska 91, 93, 95, 97, 99,
xxvii) budynek mieszkalny, ul. W. Surmana 4,
xxviii) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 2,
xxix) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 5,
xxx) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 18;

c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
- budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
  i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 10,
  ii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 27/27a,
  iii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 35,
  iv) budynek mieszkalny, ul. prof. J. Demela 3,
  v) budynek mieszkalny, ul. Falista 11,
  vi) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 8,
  vii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 12,
  viii) budynek mieszkalny, ul. H. Kołłątaja 23/23a,
  ix) budynek mieszkalny, ul. J. Lelewela 4,
  x) budynek mieszkalny, ul. J. Lelewela 6,
  xi) budynek mieszkalny, ul. J. Lelewela 14,
  xii) budynek mieszkalny, ul. Morska 20,
  xiii) budynek mieszkalny, ul. Morska 24,
  xiv) strażnica przejazdowa, ul. Morska 26,
  xv) budynek mieszkalny, ul. Morska 30,
  xvi) dwie komórki gospodarcze, ul. Morska 30a,
  xvii) zespół mieszkalny, ul. Morska 42,
  xviii) zespół budynków mieszkalnych, ul. Bp. S. Okoniewskiego 3, 5, 7 / ul. Kapitańska 1,3,
  xix) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 12,
  xx) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 14,
  xxi) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 16;

d) **obiekty inżynierskie o walorach kulturowych**:
- kładka piesza Grabówek/Śródmieście;

e) **budowle obronne o walorach kulturowych** obejmujące:
  i) schron przeciwlotniczy, ul. Falista 4a,
  ii) schron przeciwlotniczy, ul. Morska 33,
  iii) podstawy pod wieże artylerii małokalibrowej, ul. S. Wąsowicza / ul. Iglasta,

iv) schron przeciwlotniczy, ul. Hozjusza;

f) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów, wyjątki od tej zasady dopuszcza się w sytuacjach określonych w kartach terenu;

g) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;

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

i) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;

j) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;

k) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektu inżynierskiego wymienionego w pkt 4 lit. d; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli;

l) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego budowli obronnych wymienionych w pkt 4 lit. e; dopuszcza się zmianę funkcji ww. obiektów i ich adaptację na inne cele; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli;

m) w razie ingerencji w strukturę obiektów wymienionych w pkt 4 lit. e pkt. ii, iii, iv lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

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

5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 6

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

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) drogi publiczne i wydzielony plac publiczny;
   b) ciągi pieszo-jezdne, piesze i rowerowe;
   c) przejścia podziemne pod drogami i torami kolejowymi;
   d) tereny zieleni urządzonej;
   e) punkty widokowe zgodnie z rysunkiem planu;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu obejmujący:
   a) ogólnodostępne ciągi piesze orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
   b) drogi wewnętrzne 125 KDW, 126 KDW;
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) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż ul. Morskiej należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
c) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
e) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów; wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m:
   – pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
   – pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
   – w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
f) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 3 lit. e;
g) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować 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;
h) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
   – stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane 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. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:
1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

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

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4, 6, 8 mieszkań:
– dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o pow. do 0,6 m^2 umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o pow. do 3 m^2 umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;
b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

– dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową),
– nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych;

c) tereny zabudowy usługowej:
– dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
– nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, z wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6 m, służących jako nośnik flagi,
– tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

d) tereny dróg publicznych i placów miejskich, tereny zieleni, tereny urządzeń komunikacji samochodowej oraz tereny infrastruktury technicznej:
– nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, System Informacji Miejskiej).

3. Drogi, place, ciągi piesze i rowerowe oraz drogi wewnętrzne powinny mieć ogólnodostępny charakter.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

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

2. Teren 079 U/MW3 położony jest w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny: 001 MW2, 002 MW2, 003 MW3, 005 MW3, 006 MW3, 007 MW3, 016 MW2, 017 MW2, 018 MW2, 019 U/MW2, 020 U/MW2, 021 MW2,U,KS, 032 MW2, 033 MW2, 034 MW2, 035 MW2, 037 MW3, 040 MW3, 041 MW3, 042 MW2, 043 MW3, 044 MW3, 045 MW3, 046 MW2, 047 MW2, 053 MW2, 054 MW2, 056 MW3, 057 U/MW2, 060 MW2, 064 MW2, 065 U,MW2, 067 MW3, 068 MW2, 069 MW2, 070 MW3, 071 U/MW3, 072 MW3, 076 MW3, 077 U/MW3, 078 U/MW3, 079 U/MW3:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach: 019 U/MW2, 057 U/MW2, 071 U/MW3, 079 U/MW3 oraz na terenach 001 MW2, 002 MW2, 006 MW3, 007 MW3, 016 MW2, 017 MW2, 018 MW2, 032 MW2, 034 MW2, 043 MW3, 067 MW3, 072 MW3 ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; powyższe ograniczenie nie dotyczy:

a) parterowych budynków technicznych, zabudowy dwupoziomowych platform parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;
b) realizacji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
4) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest udostępnienie całej powierzchni terenu wynikającej ze wskaźnika min. 1 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 37710, rejon ul. Hozjusza – osuwisko nieaktywne – występują skomplikowane warunki gruntowe,
– nr 37712, rejon ul. Hozjusza – osuwisko aktywne okresowo – występują skomplikowane warunki gruntowe;
Na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych, obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń i obiektów wymienionych w kartach terenów; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
b) tereny zagrożone ruchami masowymi:
– nr 5147, rejon ul. Falistej – występują złożone warunki gruntowe,
– nr 5148, rejon ulic: Grabowo, S. Wąsowicza – występują złożone warunki gruntowe;
Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
2) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki o nachyleniu powyżej 15° – wskazane orientacyjnie na rysunku planu (zasięg terenów przedstawiony został na podstawie numerycznego modelu terenu z 2012 r.). Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na tych terenach;
3) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
4) na części obszaru objętego planem, na terenach położonych wzdłuż ulic oraz w rejonach skrzyżowań, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego:
a) w strefie do 33 m od linii rozgraniczających ul. Morskiej, w strefie do 23 m od linii rozgraniczających ul. Warszawskiej – dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 70 dB, L_N 65 dB);
b) w rejonie skrzyżowania ulic Morskiej i Grabowo, w strefie do 30 m od linii rozgraniczających ul. Grabowo oraz w rejonie skrzyżowania ulic Morskiej i Montwiłła Mireckiego, w strefie do 12 m od linii rozgraniczających ul. Montwiłła Mireckiego – dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 70 dB, L_N 65 dB);

c) w rejonie skrzyżowania ulic Grabowo i Komandorskiej, w strefie do 8 m od linii rozgraniczających ulicy Komandorskiej – dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB);
d) w strefie do 2 m od linii rozgraniczających ulicy Grabowo i w rejonie skrzyżowania ulic Montwiłła Mireckiego i Komandorskiej, w strefie do 3 m od linii rozgraniczających ulicy Komandorskiej – dla terenów mieszkaniowo – usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB);
e) w strefie do 6 m od linii rozgraniczających ulicy Beniowskiego – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB);
f) w rejonie skrzyżowania ul. Grabowo i ul. Beniowskiego, w strefie do 22 m od linii rozgraniczających ulicy Grabowo – dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB);

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

5) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomiania lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie ww. rozporządzenia; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza; wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;
6) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów.

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

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą ulicę główną – ul. Morską i ulice zbiorcze – ul. Komandorską, część ul. Grabowo oraz ul. Warszawską;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) w dalszej przyszłości budowa połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi (częściowo poza obszarem objętym planem);
   b) w dalszej przyszłości budowa Drogi Czerwonej – sposób realizacji drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego inwestycji;
   c) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

– drogi głównej – 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej,
– drogi zbiorczej – 092 KD-Z 1/2 - ul. Warszawskiej,
– dróg lokalnych – 093 – 094 KD-L 1/2 – część ul. Montwiłła Mireckiego, 095 KD-L 1/2 – część ul. Grabowo/ul. Kapitańskiej, 096 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej, 098 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 099 KD-L 1/2 – ul. Bp. S. Okoniewskiego,
– dróg dojazdowych – 100 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza, 101 KD-D 1/2 – ul. M. Curie-Skłodowskiej, 102 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza, 104 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego, 105 KD-D 1/2 – ul. prof. J. Demela, 106 KD-D 1/2 – ul. G. Denhoffa, 107 KD-D 1/2 – pl. Neptuna, 108-109 KD-D 1/2 – ul. Falistej, 110 KD-D 1/2 – ul. H. Kołłątaja, 111 KD-D 1/2 – ul. Bp. S. Okoniewskiego, 112 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela,
– parkingu 113 KD-X,
– ciągów pieszo-jezdnych i pieszych: 114 – 123 KD-X,
– wydzielonego placu publicznego 124 KD-X,
– dróg wewnętrznych 125 KDW, 126 KDW;

3) inwestycje drogowe i kolejowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
a) realizacja ul. Nowej Węglowej;
b) realizacja układu komunikacyjnego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna;
c) modernizacja linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk;
d) realizacja tras rowerowych wzdłuż ul. Podjazd;

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
– min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
– w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;
b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
– dla nowo projektowanej zabudowy – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie o pow. użytkowej większej niż 75 m^2, z zastrzeżeniem, że:
i) na terenach 001 MW2, 002 MW2, 003 MW3, 44 MW3 i 45 MW3 – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 mieszkanie o pow. użytkowej większej niż 75 m^2,
ii) dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy położonej na terenach: 001 MW2, 002 MW2, 006 MW3, 007 MW3, 016 MW2, 018 MW2, 019 U/MW2, 021 KS/MW2,U, 032 MW2, 034 MW2, 035 MW3, 042 MW2, 043 MW3, 044 MW3, 045 MW3, 054 MW2, 057 U/MW2, 060 MW2, 064 MW2, 067 MW3, 071 U/MW3, 072 MW3, 076 MW3, 079 U/MW3: min. 0,7 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań; w przypadku, gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. b tiret pierwsze,
iii) dla istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy położonej na terenach: 017 MW2, 020 U/MW2, 056 MW3, 060 MW2: min. 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań; w przypadku, gdy dodatkowa nowo projektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. b tiret pierwsze;
c) biura i urzędy – 1-2 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
d) handel i usługi – 1-3 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
e) przedszkola i szkoły:

– 1-2 stanowisk postojowych na 1 oddział przedszkolny, w tym co najmniej 3 miejsca urządzone jako łatwo dostępne dla osób podwożących dzieci,
– max. 1 stanowisko postojowe na 1 salę lekcyjną, w tym co najmniej 3 miejsca urządzone jako łatwo dostępne dla osób podwożących uczniów;

f) obiekty nauki i szkolnictwa wyższego (ponad 300 miejsc dydaktycznych) – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc dydaktycznych;

g) obiekty usług zamieszkania zbiorowego (domy studenckie) – 1-2 stanowiska postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej;

h) obiekty sportowe (ponad 250 miejsc na widowni) – 5-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących w obiektach sportowych;

i) obiekty usług kultury (ponad 300 miejsc na widowni) – max. 20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących;

j) obiekty usług kultury (poniżej 300 miejsc na widowni) – 1-3 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

k) obiekty produkcyjne, składy, magazyny – 1-2 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;

l) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;

m) 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;

n) 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;

5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe:
– dla projektowanej zabudowy – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie,
– dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,2 stanowiska na 1 mieszkanie;

b) biura i urzędy – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej;

c) handel i usługi – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej;

d) szkoły podstawowe, szkoły średnie – min. 10 stanowisk postojowych na 1 salę lekcyjną;

e) obiekty nauki i szkolnictwa wyższego (ponad 300 miejsc dydaktycznych) – min. 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc dydaktycznych;

f) obiekty usług zamieszkania zbiorowego (domy studenckie) – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

g) obiekty sportowe (ponad 250 miejsc na widowni) – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących;

h) obiekty usług kultury (ponad 300 miejsc na widowni) – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących;

i) obiekty usług kultury (poniżej 300 miejsc na widowni) – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

j) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – min. 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych;

k) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;

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 terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
   c) w granicach terenu 113 KD-X, ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego; lokalizację zbiornika wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
   d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
   a) przez obszar objęty planem, wzdłuż ul Morskiej, przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi gazociągu), strefę kontrolowaną wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, w przypadku:
      – obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      – obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
   a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii);
7) 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 w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c oraz § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci

infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;

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

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

§ 11

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

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów), z wyjątkiem przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, realizowanych na terenie 024 UO,UN,US, w strefie B, w obrębie istniejącego boiska gruntowego od strony ul. Kapitańskiej.

§ 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) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:

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

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

   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych 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;

   d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;

   e) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych 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;
d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;
e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

4) ***„kwartale zabudowy”*** – należy przez to rozumieć obszar zabudowany lub przeznaczony pod zabudowę, ograniczony liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (ulic) lub kombinacją linii rozgraniczających dróg publicznych, nabrzeży, terenów kolejowych, terenów zieleni i wód;
5) ***„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;
6) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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);
7) ***„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;
8) ***„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;
9) ***„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 001**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne, realizację parkingów podziemnych i urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 60 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 125 KDW - ul. M. Curie-Skłodowskiej; dopuszcza się dojazd do terenu 004 US,ZP poprzez teren 001 MW2;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 002**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 17,5 m,
      – elementy budynku, 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 125 KDW - ul. M. Curie-Skłodowskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 003**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,05;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
        i) w strefie A – do 19 m,
        ii) w strefie B – do 13 m,
      – elementy budynku, 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż:
        i) w strefie A – 50,5 m n.p.m.,
        ii) w strefie B – 44,5 m n.p.m.,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 31 m n.p.m.,
      – liczba kondygnacji w strefie B – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 74 m (łącznie) z podziałem na dwie bryły połączone parterowym łącznikiem;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
   h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3900 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 125 KDW, 101 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 004**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,59 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– budowle obronne o walorach kulturowych:
i) schron przeciwlotniczy, ul. Hozjusza.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynku zaplecza obiektu sportowego (przebieralnie z zapleczem sanitarnym), obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
b) intensywność zabudowy – do 0,02, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,04;
c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– budynek zaplecza obiektu sportowego: wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 5,5 m,
– elementy budynku, 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – 1 kondygnacja, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
d) rodzaj dachu – dowolny;
e) powierzchnia zabudowy – do 100 m^2;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu 004 US,ZP;
g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 125 KDW - ul. M. Curie-Skłodowskiej, dopuszcza się dojazd do terenu 004 US,ZP poprzez teren 001 MW2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 005**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 1,49 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

i) w strefie A – do 22,5 m,

ii) w strefie B – do 12,5 m,

iii) w strefie C – do 10 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż:

i) w strefie A: do 28 m n.p.m.,

ii) w strefie B: 27,00 m n.p.m.,

iii) w strefie C: 25,00 m n.p.m.,

– liczba kondygnacji:

i) w strefie B – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

ii) w strefie C – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej:

i) od ulicy M. Curie-Skłodowskiej – w strefie A i B – do 50 m,

ii) od ulicy S. Wąsowicza – w strefie C – do 16 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 101 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej, 102 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza;
   b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **006** – 0,12 ha;
   b) teren nr **007** – 0,11 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 4,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,0;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 32 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 4 m z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie przekroczy 15% powierzchni dachu,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż:
        i) dla terenu 006 MW3: 40,00 m n.p.m.,
        ii) dla terenu 007 MW3: 43,00 m n.p.m.,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – po zewnętrznym obrysie budynku wraz z balkonami i wiatrołapami – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem

jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;

k) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie 007 MW3 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 101 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 008**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 20 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

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

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 101 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 009**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 16 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35°- 45°;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek nr 827 i nr 828, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
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 zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
k) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 450 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m^2, lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: ul. Montwiłła Mireckiego (poza obszarem objętym planem, jej część stanowią tereny: 093 KD-L 1/2 i 094 KD-L 1/2), 102 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 010**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 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 10,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 24,5 m n.p.m.,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 24 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza;
b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 011**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,68 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 18,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 12,
ii) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 14,
iii) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 16.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 1,05;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m;
c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci 35°- 45°;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy n/w działek, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce:
– nr 832 i nr 833,
– nr 834 i nr 835 z nr 836, 837 i 838;
g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do

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

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

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

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej, za wyjątkiem działek nr 832 i 833, na których dopuszcza się max. 2 domy jednorodzinne;

l) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2,
   – dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m^2, lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy wolnostojącej – 17 m,
   – dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza;

b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 012**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 9,5 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, mogą przekraczać podana powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
   – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
   – szerokość elewacji frontowej – do 24 m;
c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2,
   – dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m^2, lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 101 KD-D 1/2 - ul. M. Curie-Skłodowskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 013**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,73 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ**;
b) dopuszcza się realizację budynków zawierających więcej niż 8 mieszkań, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) zawierających do 8 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej.

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 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 9,5 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, mogą przekraczać podana powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej budynku lub segmentu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b – do 24 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

h) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno - lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej, pod warunkiem, że budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m;

i) w przypadku realizacji oddzielnych segmentów, o których mowa w pkt. 2 lit. b należy zachować prześwity pomiędzy nimi o szerokości min. 8 m;

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

k) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m^2, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 - ul. S. Wąsowicza, od ciągu pieszo-jezdnego 116 KD-X;

b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

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

9) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenu 116 KD-X na podstawie projektu budowlanego dla inwestycji na terenie 013 MN1,MW1.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 014**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

2) POWIERZCHNIA – 0,19 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolnostojącej – do 26 m,
ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 18 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się nadbudowę budynku istniejącego na działkach nr 699, 700, 707 z przekroczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. S. Wąsowicza i szerokości elewacji frontowej;
g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy n/w działek:
– nr 695 i nr 698,
– nr 698 i nr 699;
h) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do

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

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

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

k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

l) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana;

m) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

n) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

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

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

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 400 m^2,
   – dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m^2, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

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

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorska, 102 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;

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

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

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 015**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,85 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. S. Wąsowicza 5.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy - do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 9,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy n/w działek, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce:
– nr 798 i nr 799,
– nr 800 i nr 801,
– nr 809 i nr 810,

g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

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

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

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

m) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m^2, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 17 m,
– dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 102 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 016**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
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 podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 36 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorska;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 017**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Komandorska 1, 3, 5, 7.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym

się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem przyległej ulicy,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej – do 18 m;

c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°- 40°, kalenica równoległa do ul. Komandorskiej;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
j) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
m) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 018**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
   b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 48 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
   f) dopuszcza się realizację dobudowanych dźwigów osobowych do budynku wielorodzinnego przy ul. Komandorskiej 1a, z przekroczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej, wysuniętych do 2 m przed linię zabudowy;
   g) dopuszcza się realizację dobudowanych dźwigów osobowych do budynku wielorodzinnego przy ul. Grabowo 4, z przekroczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Grabowo, wysuniętych do 2 m przed linię zabudowy;
   h) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2, lecz nie mniej niż 75 m^2/mieszkanie;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 45 m;

c) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
   b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej, 095 KD-L 1/2 - ul. Grabowo;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 019**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,62 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
         i) budynek mieszkalny, ul. Komandorska 18.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,8;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy:

– obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek w odległości 14 m od linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 1/2 - ul. Morskiej oraz 14 m od linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2,
– zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 8 m;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej, ul. Montwiłła Mireckiego (poza obszarem objętym planem, jej część stanowią tereny 093 KD-L 1/2 i 094 KD-L 1/2), od ciągu pieszo-jezdnego 114 KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; na działkach wydzielonych po obrysie budynku, istniejących w momencie wejścia w życie planu, na których nie ma możliwości zapewnienia stanowisk postojowych dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących strychów na pomieszczenia mieszkalne bez konieczności zapewnienia dodatkowych stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 020**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,92 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów urzędniczych i robotniczych w Grabówku, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

b) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
     i) budynek szkolny, ul. Grabowo 2 / Morska 89,
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
     i) zespół budynków mieszkalnych z pawilonami usługowymi, ul. Morska 91, 93, 95, 97, 99.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,8;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:
   – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji budynków istniejących,
   – nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej;

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

i) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy usługowej – 200 m^2,
      – dla zabudowy wielorodzinnej – 2500 m^2;
   b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
   c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
   d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
   e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej, 091 KD-Z 1/2 - ul. Grabowo, od ciągu pieszo-jezdnego 114 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez wydzielony plac publiczny 124 KD-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 021**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MW2,U,KS – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
         i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Morska 72 i 74.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 17,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy:
– obowiązująca linia zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej; należy zapewnić -y dojazd drogą komunikacji wewnątrz terenu do graniczących z nią nieruchomości;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 022**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 2,59 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Morska 42 (część budynku).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m lub 2 m, pod warunkiem wycofania tych elementów w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej ich

wysokości,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°, dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 023**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 5,29 ha
a) strefa A_1 – 1,61 ha;
b) strefa A_2 – 0,57 ha;
c) strefa A_3 – 0,52 ha;
d) strefa A_4 – 0,19 ha;
e) strefa B_1 – 0,42 ha;
f) strefa B_2 – 0,64 ha;
g) strefa B_3 – 0,16 ha;
h) strefa B_4 – 0,67 ha;
i) strefa C – 0,52 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UN,U – USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
b) funkcje wyłączone:
– w strefie A1, zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług nauki i funkcji towarzyszących usługom nauki i szkolnictwa wyższego (np.: usługi poligraficzne, zdrowia),
– w strefie B_2 zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług zamieszkania zbiorowego – domów studenckich oraz hali sportowej,
– w strefach B_3, A_4 zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług zamieszkania zbiorowego – domów studenckich.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
d) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu koron wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej w Gdyni łącznie z terenem, ul. Morska 83 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1153 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 25.03.1987 r., d. nr rej. 1002);
b) teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów obejmującej zespół tzw. "szkół morskich" na Grabówku (Uniwersytet Morski i Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Morskiej) obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek szkolny ul. Morska 81-87 – zachodnie skrzydło.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– w strefie A1: do 2,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,1,
– w strefie A2: do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,6,
– w strefie A3: do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,
– w strefie A4: do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8,
– w strefie B1: do 2,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,7,
– w strefie B2: do 3,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,25,
– w strefie B3: do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5,

- w strefie B4: do 2,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,9,
- w strefie C: do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 0;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi:
  i) w strefie A1 – 32,5 m n.p.m. ± 1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego skrzydła zachodniego budynku przy ul. Morskiej 81-87 i zabytkowego budynku administracji),
  ii) w strefie A2 – 32,5 m n.p.m. ± 1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego skrzydła wschodniego budynku); dopuszcza się adaptację pomieszczeń poddaszy na funkcje użytkowe poprzez podniesienie połaci dachu pod następującymi warunkami: zachowania w niezmienionej postaci pierwotnych brył budynków i ich czytelności, zastosowania rozwiązań architektonicznych, które nie wpłyną negatywnie na odbiór historycznej kompozycji obiektów, wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji: od południowo-zachodniej strony części budynku położonej przy ul. Morskiej i od wschodniej strony części położonej w głębi kwartału usytuowanego prostopadle do ul. Morskiej na odległość co najmniej 4,35 m oraz od północno-wschodniej strony części budynku położonej w głębi kwartału równoległej do ul. Morskiej na odległość co najmniej 3,4 m; dopuszcza się podwyższenie klatek schodowych w celu realizacji wejść do adaptowanych pomieszczeń poddaszy pod następującymi warunkami: zachowania wysokości gzymsu klatki schodowej od strony dziedzińca, liniowego wznoszenia się połaci dachu nad klatką schodową,
  iii) w strefie A3 – 32,5 m n.p.m. ± 1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego budynku laboratorium przy ul. Morskiej 81-87),
  iv) w strefie A4 – 32,5 m n.p.m. ± 1 m,
  v) w strefie B1 – 36,5 m n.p.m. ± 1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego gmachu głównego przy ul. Morskiej 81-87),
  vi) w strefie B2 – 32,5 m n.p.m. ± 1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego budynku administracji, w nawiązaniu do wysokości skrzydła zachodniego budynku przy ul. Morskiej 81-87); dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o jedną kondygnację i 36,5 m n.p.m. ± 1 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części na odległość co najmniej 4 m, w stosunku do elewacji północno-wschodniej,
  vii) w strefie B3 – 36,5 m n.p.m. ± 1 m,
  viii) w strefie B4 – do 36,5 m n.p.m. dopuszcza się tolerancję + 1 m w celu nawiązania do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabytkowego gmachu głównego przy ul. Morskiej 81-87; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o jedną kondygnację i do 40,5 m n.p.m. z tolerancją + 1 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części na odległość co najmniej 4 m, w stosunku do każdej z elewacji,
- liczba kondygnacji które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle:
  i) w strefach A1 i A2 – do 4,
  ii) w strefie A3 – do 2,
  iii) w strefie A4 – do 3,
  iv) w strefie B1 – do 5,
  v) w strefie B2– do 4; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o jedną kondygnację i 36,5 m n. p. m. ± 1 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części na odległość co najmniej 4 m, w stosunku do elewacji północno-wschodniej,
  vi) w strefie B3 – do 4;

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – w strefie C do 32,5 m n.p.m., w pozostałych strefach do wysokości budynków określonych w pkt 5 lit. b tiret pierwsze;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się realizację przejść lub przejazdów bramowych oraz odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni na maksymalnie 25% powierzchni elewacji,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu;

f) w strefie A2 dopuszcza się realizację dobudowanych dźwigów osobowych do budynku od strony wnętrza kwartału zabudowy, pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych, które nie wpłyną negatywnie na odbiór historycznej kompozycji obiektów;

g) powierzchnia zabudowy:
– w strefie A1: w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
– w strefie A2: do 0,47 powierzchni strefy A2,
– w strefie A3: do 0,18 powierzchni strefy A3,
– w strefie A4: do 0,27 powierzchni strefy A4,
– w strefie B1: do 0,38 powierzchni strefy B1,
– w strefie B2: do 0,60 powierzchni strefy B2,
– w strefie B3: do 0,39 powierzchni strefy B3,
– w strefie B4: do 0,55 powierzchni strefy B4;

h) zalecana maksymalna głębokość rzutów nowo projektowanych obiektów, z wyjątkiem obiektów takich jak hala sportowa czy audytorium – do 20 m;

i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni poszczególnych stref;

j) obowiązuje kompozycja symetryczna obiektów lokalizowanych w strefach B2 i B4 wzdłuż osi kompozycji oznaczonej cyfrą 1;

k) obowiązuje kompozycja symetryczna obiektów lokalizowanych w strefie B4 wzdłuż osi kompozycji oznaczonej cyfrą 2;

l) w strefie B2 wzdłuż północnej elewacji zaleca się zastosowanie podcienia o wysokości jednej kondygnacji i głębokości min. 4 m w stosunku do linii północnej elewacji;

m) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

n) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

o) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ze względu na to, że na terenie 023UN,U znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego podział nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 091 KD-Z 1/2 - ul. Grabowo, 095 KD-L 1/2 - ul. Grabowo, 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 024**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 3,81 ha
a) strefa A1 – 0,45 ha;
b) strefa A2 – 1,59 ha;
c) strefa B – 1,42 ha;
d) strefa C – 0,35 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO,UN,US – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI NAUKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– w strefie A1: do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
– w strefie A2: do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0,
– w strefie B: do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
– w strefie C: do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi:
i) w strefie A1 – 32,5 m n.p.m. ± 1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi

elewacji frontowej wschodniego skrzydła istniejącego budynku przy ul. Morskiej 81),

ii) w strefie A2 – 34,5 m n.p.m. ± 1 m, (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniego skrzydła istniejącego budynku przy ul. Morskiej 75 i 77),

iii) w strefie B – do 40,3 m n.p.m. (do wysokości odpowiadającej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 4 – kondygnacyjnej części istniejącego budynku przy ul. Morskiej 79),

iv) w strefie C – do 32,50 m n.p.m.,

– liczba kondygnacji w strefie C – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w pkt 5 lit. b tiret pierwsze,

– szerokość elewacji frontowej:

i) w strefie A1 – 25 m z tolerancją 20%,

ii) w strefie A2 – 56,5 m z tolerancją 20%,

iii) w strefie B – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

iv) w strefie C – 50 m z tolerancją +/- 5 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

– obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu,

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przy elewacji bocznej od strony północno-zachodniej budynku przy ul. Morskiej 75-77 windą nieingerującą w zachowane elementy dekoracyjne elewacji tj. gzyms podokapowy;

f) powierzchnia zabudowy:

i) w strefie A1: do 0,3 powierzchni strefy A1,

ii) w strefie A2: do 0,4 powierzchni strefy A2,

iii) w strefie B: w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

iv) w strefie C: w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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

h) w strefie B, w obrębie istniejącego boiska gruntowego od strony ul. Kapitańskiej dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie uwzględnia się przy bilansowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5 lit. a – e oraz wymagań parkingowych wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m^2;

b) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 65 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 106 KD-D 1/2 - ul. G. Denhoffa;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

24. **KARTA TERENU O NUMERZE 025**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 1,37 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,75 w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16,5 m,
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m^2;

b) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 65 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 103 KD-D 1/2 - ul. Grabowo, 126 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 026**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,44 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 8.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie),dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 1,35;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla budynków z dachami płaskimi – do 12,5 m,
ii) dla budynków z dachami stromymi – do 14,5 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji:
i) dla budynków z dachami płaskimi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
– wysokość obiektów budowlanych – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35 do 60;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce nr 947 bezpośrednio przy granicy działki nr 913 i cz. działki nr 919, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na działce nr 913 i cz. działki nr 919;
g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
h) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
k) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m, z zastrzeżeniem lit. c;
c) dopuszcza się wydzielenie części działki nr 919 w celu dołączenia do działki nr 913 i działki nr 914;
d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
e) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 095 KD-L 1/2 - ul. Grabowo, 103 KD-D 1/2 - ul. Grabowo, 126 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 027**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
   b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
   c) na terenie 113 KD-X nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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:
        i) dla budynków z dachami płaskimi – do 12 m,
        ii) dla budynków z dachami stromymi – do 14 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż poziom przyległej ulicy,
      – liczba kondygnacji:
        i) dla budynków z dachami płaskimi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
        ii) dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej:
        i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 10 m,
        ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – do 9 m,
        iii) dla zabudowy usługowej zamieszkania zbiorowego – do 28 m pod warunkiem stosowania wyraźnych podziałów pionowych na części o długości 7-10 m,
        iv) dla budynków usługowych z wyłączeniem zabudowy usługowej zamieszkania zbiorowego i dla zabudowy wielorodzinnej– do 18,0 m;
   c) rodzaj dachu – płaski, wzdłuż ul. M. Beniowskiego dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35 do 60;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; wymóg nie dotyczy nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej na działce nr 956;
j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
– dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 450 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m^2 lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 103 KD-D 1/2 - ul. Grabowo, 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 028**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,88 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
b) dopuszcza się realizację budynków, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej;
c) funkcje wyłączone:
– wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
– zakres dopuszczonych usług, ogranicza się do usług nauki i usług zamieszkania zbiorowego – domów studenckich.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
     i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 38,
     ii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 45.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – w strefie A – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9,
      – w strefie B – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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:
        i) w strefie A: do 12 m i do 36 m n.p.m. dla budynków o dachach płaskich i do 14 m i do 38 m n.p.m. dla budynków o dachach stromych,
        ii) w strefie B: do 39 m n.p.m. dla budynków o dachach płaskich i do 41 m n.p.m. dla budynków o dachach stromych,
      – 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji:
        i) w strefie A: dla budynków o dachach płaskich – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
        ii) w strefie B: dla budynków o dachach płaskich – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dla budynków z dachami stromymi – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej:
        i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 10 m,
        ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – do 9 m,
        iii) dla zabudowy usługowej – do 28 m pod warunkiem stosowania wyraźnych podziałów pionowych na części o długości 7-10 m,
        iv) dla zabudowy wielorodzinnej dla budynku lub segmentu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b – do 18 m;
   c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35 do 60;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce nr 962 bezpośrednio przy granicy działki nr 960, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na działce nr 960;
   g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy

z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

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

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

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

k) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; wymóg nie dotyczy nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej na działce nr 962;

l) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno - lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej, pod warunkiem, że budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m;

m) w przypadku realizacji oddzielnych segmentów, o których mowa w pkt. 2 lit. b należy zachować prześwity pomiędzy nimi o szerokości min. 8 m;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych zasadami planu):
– dla zabudowy jednorodzinnej i usług – 450 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m^2 lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;

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

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, dopuszcza się dojazd do działek nr: 959, 960 i 961 poprzez teren 113 KD-X;

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

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 029**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,72 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN2,MW2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**;

b) funkcje wyłączone – wyklucza się zabudowę wielorodzinną na działkach budowlanych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Grabowo 9.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

i) dla budynków z dachami płaskimi – do 11,5 m,

ii) dla budynków z dachami stromymi – do 13,5 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji:

i) dla budynków z dachami płaskimi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

ii) dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej:

i) dla zabudowy wolnostojącej – do 10 m,

ii) dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 9 m;

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35 do 60, wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b, tiret pierwsze;

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

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

f) powierzchnia zabudowy – 0,3 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną min. 35% powierzchni działki budowlanej dla działek narożnych;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 103 KD-D 1/2 - ul. Grabowo, 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 030**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U;
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 31,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 35.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla budynków z dachami płaskimi – do 10,5 m,
ii) dla budynków z dachami stromymi – do 12,5 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
– liczba kondygnacji:

i) dla budynków z dachami płaskimi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

ii) dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej – do 16 m;

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35 do 60;

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

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji budynków istniejących i ich kontynuacja – zgodnie z rysunkiem planu;

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej – 450 m^2,

– dla zabudowy usługowej – 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 031**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 27/27a.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla budynków z dachami płaskimi – do 11,5 m,
         ii) dla budynków z dachami stromymi – do 13,5 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – liczba kondygnacji:
         i) dla budynków z dachami płaskimi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
         ii) dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej:
         i) dla zabudowy wolnostojącej – do 10 m,
         ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 9 m;
   c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome o nachyleniu od 35 do 60;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy wzdłuż elewacji budynków istniejących – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
   j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
   k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m^2;
b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 17 m,
– dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 032**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2 m nad poziomem przyległej ulicy,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 30 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji budynku istniejącego – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENU O NUMERZE 033**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Beniowskiego 32.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 30,5 m n.p.m.,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – od wschodniej strony – do 13,5 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linia zabudowy wzdłuż elewacji budynku istniejącego przy ul. M. Beniowskiego 32 – zgodnie z rysunkiem planu;

f) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce nr 1035 bezpośrednio przy granicy działki nr 1036, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na działce nr 1036; bryła nowoprojektowanego budynku powinna nawiązywać

od strony wschodniej wysokością i linią zabudowy do budynku istniejącego bądź projektowanego na działce nr 1036;

g) powierzchnia zabudowy – 0,3 powierzchni działki budowlanej;

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

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;

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

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, dopuszcza się dojazd poprzez teren 035 MW2;

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

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. **KARTA TERENU O NUMERZE 034**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 39/41.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2 m nad poziomem przyległej ulicy,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
– szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolnostojącej – do 30 m,
ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 15 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek nr 988 z nr 989 i nr 991, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
k) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
m) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

34. **KARTA TERENU O NUMERZE 035**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**;
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 11 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

35. **KARTA TERENU O NUMERZE 036**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
         i) budynek mieszkalny, Kapitańska 24.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 12,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 25 m n.p.m.,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
   j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 7 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 037**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
   b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na terenach 037 MW3 i 043 MW3, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,3;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 24 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m lub 2,5 m, pod warunkiem wycofania tych elementów w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej ich dwukrotnej wysokości, powierzchnia elementów nie powinna przekraczać 10 % powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 39 m n.p.m.,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 35 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2400 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

37. **KARTA TERENU O NUMERZE 038**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 26.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem przyległej ulicy,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35°- 45°;

d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

38. **KARTA TERENU O NUMERZE 039**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,75, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2 m nad poziomem przyległej ulicy,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem §

8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej – do 50 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2900 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 80 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

39. **KARTA TERENU O NUMERZE 040**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na terenach 037 MW3 i 043 MW3, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,35;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 20 m i do 50 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 35 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 43 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

40. **KARTA TERENU O NUMERZE 041**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**;
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 1,35,
– dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze

wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,35;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
     i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,
     ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 20 m i do 50 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
   – liczba kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
   – szerokość elewacji frontowej:
     i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 16 m,
     ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 35,
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
m) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
i) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

41. **KARTA TERENU O NUMERZE 042**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2 m nad poziomem przyległej ulicy,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej – do 35 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

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

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

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;

b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;

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

e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;

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

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

42. **KARTA TERENU O NUMERZE 043**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na terenach 037 MW3 i 043 MW3, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 3,75, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,5;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 35,5 m i do 74 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 35 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;
k) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1900 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 45 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

43. **KARTA TERENU O NUMERZE 044**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 5,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,8; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 4,6;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) w strefie A – do 58 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 61,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, powierzchnia podwyższonej części nie powinna przekraczać 75 % powierzchni rzutu kondygnacji położonej niżej,
         ii) w strefie B – na powierzchni kondygnacji do 375 m^2 do 78 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 45 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) zaleca się realizację tarasów na najwyższych kondygnacjach;
   f) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji garażowej, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, której powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na płaszczyznę poziomą nie przekroczy 0,8 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. k;
k) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 45 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

44. **KARTA TERENU O NUMERZE 045**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 4,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z ich jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 3,7;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) w strefie A – do 14,5 m i do 58 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 17 m i do 61,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, powierzchnia podwyższonej części nie powinna przekraczać 75 % powierzchni rzutu kondygnacji położonej niżej,

ii) w strefie B – na powierzchni kondygnacji do 375 m^2 do 34,5 m i do 78 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 37 m i 80,6 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

– 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 45 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) zaleca się realizację tarasów na najwyższych kondygnacjach;
f) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,43 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji garażowej, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, której powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na płaszczyznę poziomą nie przekroczy 0,8 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. m;
m) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2900 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

45. **KARTA TERENU O NUMERZE 046**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 13.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 32 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
   j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
   k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMET RY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2 lecz nie mniej niż 112,5 m^2 na mieszkanie;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

46. **KARTA TERENU O NUMERZE 047**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 16,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 32 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
   j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

47. **KARTA TERENU O NUMERZE 048**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,54 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**;
   b) dopuszcza się realizację budynków zawierających więcej niż 6 mieszkań, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej;
   c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
        i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 21,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 29,
      – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 8,
        ii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 16,
        iii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 27,
        iv) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 29a,
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
        i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 10.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 10,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej budynku lub segmentu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b – do 16 m;

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia 20° - 40°, wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b, tiret pierwsze;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy:
– nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji budynków istniejących przy ul. Kapitańskiej 21, 27, 29 i 29A oraz jako ich kontynuacja – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji budynków istniejących przy ul. M. Beniowskiego 8, 10, 14, 16 oraz jako ich kontynuacja – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek – zgodnie z rysunkiem planu;
f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
k) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno- lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej, pod warunkiem, że budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m;
l) w przypadku realizacji oddzielnych segmentów, o których mowa w pkt. 2 lit. b należy zachować prześwity pomiędzy nimi o szerokości min. 8 m;
m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 600 m^2, lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

48. **KARTA TERENU O NUMERZE 049**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 9,

ii) budynek mieszkalny, ul. M. Beniowskiego 9a.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2 m nad poziomem przyległej ulicy,

– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji; powierzchnia czwartej kondygnacji nie powinna przekraczać 70 % powierzchni rzutu kondygnacji położonej niżej,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej – do 16 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek nr 1088 z nr 1089, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;

f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

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

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

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za

zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;

b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, 105 KD-D 1/2 - ul. prof. J. Demela;

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

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

49. **KARTA TERENU O NUMERZE 050**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) dopuszcza się realizację budynków zawierających więcej niż 6 mieszkań, składających się z oddzielnych segmentów (nadziemnych części budynków) zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Falista 6,

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

i) budynek mieszkalny, ul. prof. J. Demela 3,

– budowle obronne o walorach kulturowych:

i) schron przeciwlotniczy, ul. Falista 4a.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie),dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 1,35;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 12 m, od strony niżej położonego terenu,
   – 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
   – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się – do 4 kondygnacji od strony niżej położonego terenu,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
   – szerokość elewacji frontowej budynku lub segmentu, o którym mowa w pkt. 2 lit. b – do 16 m,
c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek nr 1123 i nr 1126;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
k) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego (jedno- lub wielorodzinnego) na jednej działce budowlanej, pod warunkiem, że budynki są wolnostojące z zachowaniem odległości pomiędzy budynkami min. 8 m;
l) w przypadku realizacji oddzielnych segmentów, o których mowa w pkt. 2 lit. b należy zachować prześwity pomiędzy nimi o szerokości min. 8 m;
m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m^2,
   – dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, 105 KD-D 1/2 - ul. prof. J. Demela, 108 KD-D 1/2 - ul. Falistej, dopuszcza się dojazd do działki nr 1126 poprzez działkę nr 1132 lub 1129;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

50. **KARTA TERENU O NUMERZE 051**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MN1 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA – usługi wymagane są w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy**;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 13.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powinien być położony wyżej niż 32 m n.p.m,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej– nie ustala się,
c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, 107 KD-D 1/2 - pl. Neptuna, 108 KD-D 1/2 - ul. Falistej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

51. **KARTA TERENU O NUMERZE 052**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA (przedszkole)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,75, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 2 m nad poziomem przyległej ul. Kapitańskiej,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 35 m;
c) rodzaj dachu – dachy strome o nachyleniu połaci od 30°- 40°;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem

jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3400 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 80 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

52. **KARTA TERENU O NUMERZE 053**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 13,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy – ul. Kapitańskiej,

– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji; powierzchnia czwartej kondygnacji nie powinna przekraczać 70 % powierzchni rzutu kondygnacji położonej niżej,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej – do 42 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 106 KD-D 1/2 - ul. G. Denhoffa;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

53. **KARTA TERENU O NUMERZE 054**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,20 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**;
b) funkcje adaptowane - istniejąca funkcja usługowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) wzdłuż drogi publicznej 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (LDWN 70 dB, LN 65 dB) – obowiązują zasady § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. G. Denhoffa 4,
ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 73,
iii) budynek mieszkalny, ul. W. Surmana 4.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,65; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,5;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– w pasie terenu o szerokości do 22 m od linii rozgraniczającej ul. Kapitańskiej:
i) wysokość budynków, w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 14 m,

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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,

iii) poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,

iv) liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle;

– na pozostałym obszarze:

i) wysokość budynków, w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16 m,

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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,

iii) poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej:

i) od ul. Morskiej – do 30 m,

ii) od ul. G. Denhoffa – do 18 m,

iii) od ul. Kapitańskiej – do 32 m,

iv) od ul. W. Surmana – do 32 m;

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

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

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

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

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;

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

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

e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 097 KD-L 1/2 - ul. W. Surmana, 106 KD-D 1/2 - ul. G. Denhoffa;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

54. **KARTA TERENU O NUMERZE 055**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **KS,KD-X/U – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE/ZABUDOWA USŁUGOWA obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł przesiadkowy transportu publicznego w sąsiedztwie istniejącego przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej i planowanego przystanku kolei metropolitalnej Gdynia Stocznia (przystanki autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój „kiss and ride", parking dla rowerów, kasy/automaty biletowe); uzupełniająca zabudowa usługowa dopuszczona jest pod warunkiem realizacji pełnego, docelowego programu węzła przesiadkowego**;
   b) dopuszcza się przebudowę oraz działania remontowe i modernizacyjne istniejącej zabudowy, bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy, oraz jej użytkowanie do czasu realizacji docelowego zagospodarowania zgodnego z planem.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – obiekt inżynierski o walorach kulturowych:
         i) kładka piesza Grabówek/Śródmieście.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
l) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

55. **KARTA TERENU O NUMERZE 056**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– Dom Podoficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego, ob. wielorodzinny dom mieszkalny wraz z odcinkiem muru w narożniku parceli od strony ulic W. Surmana i Morskiej oraz działką z elementami ukształtowania terenu, ul. Morska 67 wpisany do rejestru zabytków pod nr 1771 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 01.03.2006 r., d. nr rej. 1226).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,15, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,8; adaptuje się wielorodzinny dom mieszkalny wraz z odcinkiem muru; zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej i terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 20 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku jak w stanie istniejącym,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – zgodnie z istniejącą szerokością elewacji budynku;

c) rodzaj dachu – zgodnie z istniejącymi nachyleniami dachu budynku;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nie ustala się;
f) powierzchnia zabudowy – zgodnie z istniejącym obrysem budynku;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 097 KD-L 1/2 - ul. W. Surmana;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

56. **KARTA TERENU O NUMERZE 057**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA– usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,0; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla

kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 3,4;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 19 m i do 37,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:
   – obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
   – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;

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

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

i) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 8 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

57. **KARTA TERENU O NUMERZE 058**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,58 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**;
   b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa na działkach nr 1171 i nr 1172.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      i) zespół budynków mieszkalnych, ul. H. Kołłątaja 44, 46, 48, 52.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      i) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – do 10,5 m,
      ii) dla budynków mieszkalnych o dachach stromych – do 11,5 m,
      iii) dla budynków usługowych – do 4,5 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
   – liczba kondygnacji:
      i) dla budynków o dachach płaskich – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości drugiej kondygnacji; powierzchnia trzeciej kondygnacji nie powinna przekraczać 70 % powierzchni rzutu kondygnacji położonej niżej,
      ii) dla budynków o dachach stromych – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
   – szerokość elewacji frontowej – do 16 m, z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej – do 6 m;
c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy strome dwuspadowe, o kalenicy równoległej do frontu działki i kącie nachylenia połaci 35-45;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za

zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy jednorodzinnej – 350 m^2,
   – dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 097 KD-L 1/2 - W. Surmana, 110 KD-D 1/2 - ul. H. Kołłątaja;

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

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

9) INNE ZAPISY

a) przez południowo-zachodnią część terenu przebiega istniejąca ul. H. Kołłątaja wraz z sieciami infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy na tej części terenu, wymaga budowy nowego przebiegu ulicy na terenie 110 KD-D 1/2 oraz przełożenia sieci; do czasu zmiany przebiegu ul. H. Kołłątaja, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

58. **KARTA TERENU O NUMERZE 059**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      i) kościół, ul. H. Kołłątaja 40,
      ii) plebania kościoła, ul. H. Kołłątaja 40.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10 m, z zastrzeżeniem, że ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła,
   – 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m, z zastrzeżeniem, że ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła,
   – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości

w świetle, z zastrzeżeniem, że ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej – do 29 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji istniejącego budynku kościoła i plebani – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 110 KD-D 1/2 - ul. H. Kołłątaja i 111 KD-D 1/2 - ul. Bp. S. Okoniewskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

59. **KARTA TERENU O NUMERZE 060**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,93 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**;
b) funkcje adaptowane – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wg parametrów określonych w pkt 5, istniejąca zabudowa wielorodzinna.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. H. Kołłątaja 51A,
ii) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 8,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Kapitańska 12.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,3; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,2;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 14 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
   – liczba kondygnacji:
      i) od strony ul. Kapitańskiej i ul. H. Kołłątaja – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony ul. Kapitańskiej i ul. Bp. S. Okoniewskiego, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji; powyższy warunek wycofania nie dotyczy klatki schodowej na działce nr 1263,
      ii) od strony Placu Neptuna (działki nr: 1248, 1249 oraz 1250, 1251, 1252) – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
   – szerokość elewacji frontowej – do 18 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej nieprzekraczającej 30 m składającego się z części nadziemnych o szerokości elewacji do 15,0 m każda, połączonych parterowym łącznikiem, wycofanym w stosunku do przedniej linii zabudowy o co najmniej o 3 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 097 KD-L 1/2 - ul. W. Surmana, 099 KD-L 1/2 - ul. Bp. S. Okoniewskiego, 110 KD-D 1/2 - ul. H. Kołłątaja;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 z zastrzeżeniem lit. c;
   c) w przypadku nadbudowy budynku istniejącego na działce nr 1248 wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów: min. 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

60. **KARTA TERENU O NUMERZE 061**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**;
   b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza – dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wg parametrów określonych w pkt 5, istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa wielorodzinna.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek mieszkalny, ul. Falista 11.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,05; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron

budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej:
  i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m,
  ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 11 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
k) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
   – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2,
   – dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 350 m^2,
   – dla zabudowy wielorodzinnej – 400 m^2 lecz nie mniej niż 112,5 m^2/mieszkanie,
   – dla zabudowy usługowej – 800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy wolnostojącej – 17 m,
   – dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 12 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 108 KD-D 1/2 i 109 KD-D 1/2 - ul. Falistej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

61. **KARTA TERENU O NUMERZE 062**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**;
   b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa wielorodzinna.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 0,9; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla budynków z dachami płaskimi – do 10,5 m,
         ii) dla budynków z dachami stromymi – do 11,5 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji:
         i) dla budynków z dachami płaskimi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
         ii) dla budynków z dachami stromymi – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 16 m, na działce nr 1290 dopuszcza się do 21,5 m;
   c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do

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

g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 109 KD-D 1/2 – ul. Falistej, dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 120 KD-X;

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

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

62. **KARTA TERENU O NUMERZE 063**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość

wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 0,9; do obliczeń intensywności zabudowy uwzględnia się oznaczoną na rysunku planu strefę wyłączoną z zabudowy – przeznaczoną do zagospodarowania w formie zieleni;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 54,5 m n.p.m.,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
   – szerokość elewacji frontowej – do 16 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczoną na rysunku planu strefę wyłączoną z zabudowy – przeznaczoną do zagospodarowania w formie zieleni;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczoną na rysunku planu strefę wyłączoną z zabudowy – przeznaczoną do zagospodarowania w formie zieleni;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 115 KD-X;

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

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

63. **KARTA TERENU O NUMERZE 064**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Kapitańska 1,3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,1;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 35,5 m n.p.m.,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 42 m;
c) rodzaj dachu – stromy, o nachyleniu połaci od 35- 45, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż północnej elewacji budynku istniejącego – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3, z zastrzeżeniem, że na terenie 064 MW2 dopuszcza się

realizację boksów garażowych pod warunkiem, że będą one stanowiły równocześnie funkcję podparcia dla skarpy.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 096 KD-L 1/2 - ul. Kapitańskiej, 109 KD-D 1/2 - ul. Falistej, 112 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

64. **KARTA TERENU O NUMERZE 065**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U,MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**;
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
   b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 1,05;
   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 i do 49,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 42 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem

jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

l) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 112 KD-D 1/2 – ul. J. Lelewela;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

65. **KARTA TERENU O NUMERZE 066**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**;

b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,

– szerokość elewacji frontowej – do 21 m;

c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

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

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 112 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

66. **KARTA TERENU O NUMERZE 067**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,64 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne, realizację ścieżek pieszych oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,95, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,3; do obliczeń intensywności zabudowy uwzględnia się oznaczoną na rysunku planu strefę wyłączoną z zabudowy – przeznaczoną do zagospodarowania w formie zieleni;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 35,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż

0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
- szerokość elewacji frontowej – do 35 m;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
m) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
i) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5147 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 109 KD-D 1/2 - ul. Falistej, 112 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela, od projektowanej drogi stanowiącej przedłużenie ul. J. Lelewela (poza obszarem objętym planem);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg `§ 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

67. **KARTA TERENU O NUMERZE 068**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

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

	i)	zespół budynków mieszkalnych, ul. Bp. S. Okoniewskiego 5, 7.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 21 m;
   c) rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połaci od 35 - 45, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
   j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 098 KD-L 1/2 - ul. H. Kołłątaja, 099 KD-L 1/2 - ul. Bp. S. Okoniewskiego, 112 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

68. **KARTA TERENU O NUMERZE 069**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalnych, ul. Bp. S. Okoniewskiego 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 11,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 21 m;
c) rodzaj dachu – stromy o nachyleniu połaci od 35 - 45, wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b, tiret pierwsze; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 098 KD-L 1/2 - ul. H. Kołłątaja, 111 KD-D 1/2 - ul. Bp. S. Okoniewskiego;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

69. **KARTA TERENU O NUMERZE 070**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**;
   b) funkcja adaptowana – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5; w przypadku realizacji do dwóch kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 2,5;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 42,5 m n.p.m. w nawiązaniu wysokości budynku przy ul. H. Kołłątaja 16,
      – 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej – do 36 m;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji garażowej, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, , której powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na płaszczyznę poziomą nie przekroczy 0,5 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
   h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 070 MW3 i 072 MW3, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na terenie 072 MW3;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. l;

l) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 098 KD-L 1/2 - ul. H. Kołłątaja;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

70. **KARTA TERENU O NUMERZE 071**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Morska 41.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,0;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 21 m i do 38,0 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy:
   – obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej,
   – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
j) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, 111 KD-D 1/2 - ul. Bp. S. Okoniewskiego; dojazd do terenu 076 MW3 od ul. Morskiej poprzez tereny 071 U/MW3 i 072 MW3;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

71. **KARTA TERENU O NUMERZE 072**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 42,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
   h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 070 MW3 i 072 MW3, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na terenie 072 MW3;
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
   k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
   d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 098 KD-L 1/2 - ul. H. Kołłątaja, 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej poprzez teren 071 U/MW3; dojazd do terenu 076 MW3 od ul. Morskiej poprzez tereny 071 U/MW3 i 072 MW3;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

72. **KARTA TERENU O NUMERZE 073**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 1,03 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek mieszkalny, ul. H. Kołłątaja 23/23a,
         ii) budynek mieszkalny, ul. J. Lelewela 4,
         iii) budynek mieszkalny, ul. J. Lelewela 6,
         iv) budynek mieszkalny, ul. J. Lelewela 14.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7,
      – dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 10,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku:
         i) w pasie terenu, w odległości ok. 27 m od linii rozgraniczających ulicy H. Kołłątaja, nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległej ulicy H. Kołłątaja,
         ii) na pozostałym terenie, nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu lecz nie wyżej niż 37 m n.p.m.,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
      – szerokość elewacji frontowej:
         i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m;
         ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m;
   c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy n/w działek, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce:
– nr 1406 i nr 1407,
– nr 1408 i nr 1409,
– nr 1412 i nr 1413,
– nr 1146 i nr 1147;
g) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
h) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2,
– dla zabudowy jednorodzinnej gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 400 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 112,5 m^2/mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 17 m,
– dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 13 m;
c) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 098 KD-L 1/2 - ul. H. Kołłątaja, 112 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela, dopuszcza się dojazd do działki nr 1152 poprzez ciąg pieszy 122 KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

73. **KARTA TERENU O NUMERZE 074**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7,
– dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,35, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – 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 10,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b tiret trzecie;
– 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b tiret trzecie
– na działkach nr: 1211, 1212 i części działki nr 1210 wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – do 48 m n.p.m.,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku:
i) w pasie terenu, w odległości ok. 27 m od linii rozgraniczających ulicy H. Kołłątaja, nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległej ulicy H. Kołłątaja,
ii) na pozostałym terenie, za wyjątkiem działek nr: 1211, 1212 i części działki nr 1210 nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu, lecz nie wyżej niż 37 m n.p.m., na działkach nr: 1211, 1212 i części działki nr 1210 - nie określa się,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolnostojącej – do 16 m;
ii) dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – do 12 m;
c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek nr 1215 i nr 1216;
g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek nr 1214 i nr 1215, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
h) w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, w celu spełnienia wymagań parkingowych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego o wysokości do 3,0 m, lub do 4,5 m w przypadku garażu wielopoziomowego, bezpośrednio przy granicy

z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

i) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

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

k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

l) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolnostojącej – 600 m^2,
- dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 400 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 112,5 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolnostojącej – 17 m,
- dla zabudowy gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej (dla jednego segmentu) – 12 m;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

b) dojazd od dróg: 098 KD-L 1/2 - ul. H. Kołłątaja, 112 KD-D 1/2 - ul. J. Lelewela, dopuszcza się dojazd do działek nr: 1211, 1212 i cz. dz. 1210 oraz dz. nr 1213 poprzez ciąg pieszy 122 KD-X;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

74. **KARTA TERENU O NUMERZE 075**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UN,U – USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, ZABUDOWA USŁUGOWA – część terenu przeznaczonego pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego, zabudowę usługową.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem; może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej (położoną na terenie oznaczonym symbolem 002 UN,U w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej);

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; lokalizacja budynków poza obszarem objętym planem;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem, (położonej na terenie oznaczonym symbolem 002 UN,U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Warszawskiej, Wolności i Witomińskiej, do którego dojazd ustalono w tym planie);

b) wymagania parkingowe – nie ustala się;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

75. **KARTA TERENU O NUMERZE 076**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – do 45 m n.p.m.,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5,
– szerokość elewacji frontowej – do 36 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

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

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej poprzez tereny 071 U/MW3 i 072 MW3, 098 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

INNE ZAPISY – nie ustala się.

76. **KARTA TERENU O NUMERZE 077**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– budowle obronne o walorach kulturowych obejmujące:
i) schron przeciwlotniczy, ul. Morska 33.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,0; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 3,4;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 19 m i do 35 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 22 m i do 38 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
– 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy:

– obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – poza strefą wymaganej lokalizacji usług – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
h) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
i) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, z uwzględnieniem możliwości realizacji, w dalszej przyszłości, rozwiązania docelowego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ul. Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi (częściowo poza obszarem objętym planem) z przebudową ul. Morskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

INNE ZAPISY – nie ustala się.

77. **KARTA TERENU O NUMERZE 078**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,0; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 3,4;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 19 m i do 35 m n.p.m., dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 22 m i do 38 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
– 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
h) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
i) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 - ul. Morskiej, z uwzględnieniem możliwości realizacji, w dalszej przyszłości, rozwiązania docelowego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ul. Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi (częściowo poza obszarem objętym planem) z przebudową ul. Morskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

78. **KARTA TERENU O NUMERZE 079**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ul. Morskiej, oznaczonych na rysunku planu**;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
     i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Morska 27,
     ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 29.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 3,0; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle nie przekroczy 3,4;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 19 m, dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 22 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do obrysu kondygnacji położonej poniżej, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
   – 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, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem przyległej ulicy,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy:
   – obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej,
   – nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
   – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek nr 1350 i nr 1400, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego bezpośrednio przy tej granicy;
g) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
i) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

k) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
m) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. n;
n) na terenach nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację do 50% wymaganej powierzchni terenów rekreacyjnych, w formie ogrodów lub pomieszczeń do ćwiczeń fizycznych i odnowy biologicznej, zlokalizowanych na tarasach lub wewnątrz budynków, pod warunkiem udostępnienia całej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 098 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja, dopuszcza się dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej istniejącym zjazdem przez bramę budynku przy ul. Morskiej 29, do zabudowy istniejącej przy ul. Morskiej 29 i 27 i projektowanej na działkach 1349 i 1350 przy ul. Morskiej 25, pod warunkiem realizacji na działkach nr 1349, 1350 max. 15 stanowisk postojowych;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 z zastrzeżeniem, że maksymalna liczna stanowisk postojowych dla nowo projektowanej zabudowy na działkach 1349, 1350, przy ul. Morskiej 25 wynosi 15;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

79. **KARTA TERENU O NUMERZE 080**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,5;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 42,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 098 KD-L 1/2 – ul. H. Kołłątaja;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

80. **KARTA TERENU O NUMERZE 081**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **P,U,KK – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO**;
b) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Morska 20 (część budynku), do zachowania do czasu przebudowy i rozbudowy drogi głównej – 089 KD-G 2/2;
ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 24 (część budynku),
iii) strażnica przejazdowa, ul. Morska 26,
iv) budynek mieszkalny, ul. Morska 30 (część budynku), do zachowania do czasu przebudowy i rozbudowy drogi głównej – 089 KD-G 2/2,
v) dwie komórki gospodarcze, ul. Morska 30a.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m lub 2 m, pod warunkiem wycofania tych elementów w stosunku do obrysu najwyższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej ich dwukrotnej wysokości,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
   d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   i) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą;
   j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

81. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 082 – 083**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **082** – 0,29 ha;
   b) teren nr **083** – 6,66 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY I ZALESIENIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny 082 ZL i 083 ZL znajdują się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów służących gospodarce leśnej, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
   c) na terenie 083 ZL – ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
   d) na terenie 083 ZL należy zapewnić utwardzony dojazd eksploatacyjny do istniejącego zbiornika retencyjno – wyrównawczego wody uzdatnionej znajdującego się na terenie 130 W;
   e) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu 082 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwiska nr 37710 i 37712 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
   b) część terenu 083 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5147 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
   c) tereny 082 ZL i 083 ZL zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   d) na terenie 083 ZL występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg:
      – do terenu 082 ZL – od ul. Hozjusza (poza obszarem objętym planem, jej część stanowi teren 100 KD-D 1/2),
      – do terenu 083 ZL – od dróg: 103 KD-D 1/2 – ul. Grabowo, 104 KD-D 1/2 - ul. M. Beniowskiego, 105 KD-D 1/2 – ul. prof. J. Demela;
   b) na terenie 083 ZL występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

82. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 084 –088**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **084** – 0,31 ha;
   b) teren nr **085** – 2,16 ha;
   c) teren nr **086** – 0,02 ha;
   d) teren nr **087** – 0,08 ha;
   e) teren nr **088** – 0,25 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 084 ZP ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – budowle obronne o walorach kulturowych:
         i) schron przeciwlotniczy, ul. Hozjusza;
   b) na terenie 085 ZP ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – budowle obronne o walorach kulturowych:
         i) podstawy pod wieże artylerii małokalibrowej, ul. S. Wąsowicza / ul. Iglasta.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   b) na terenach 085 ZP, 087 ZP – ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
   c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
   d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu 084 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwiska nr 37710 i 37712 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
   b) część terenu 085 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 1 lit. b;
   c) tereny 084 – 088 ZP zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   d) na terenach 085 ZP i 086 ZP występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg:
      – do terenu 084 ZP – od drogi 100 KD-D 1/2 ul. Hozjusza (częściowo poza obszarem objętym planem); dopuszcza się dojazd do terenu 127 KS od ul. Hozjusza poprzez teren 084 ZP, wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy,
      – do terenu 085 ZP – od dróg: 095 KD-L 1/2 – ul. Grabowo, 102 KD-D 1/2 – ul. S. Wąsowicza, 126 KDW,
      – do terenu 086 ZP – od drogi 104 KD-D 1/2 – ul. M. Beniowskiego,
      – do terenu 087 ZP – od drogi 096 KD-L 1/2 – ul. Kapitańskiej,
      – do terenu 088 ZP – od ul. Lęborskiej (poza obszarem objętym planem) poprzez teren 083 ZL;
   b) na terenach 085 ZP, 086 ZP i 088 ZP występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

83. **KARTA TERENU O NUMERZE 089**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 7,11 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **089 KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – ul. Morska**;
   b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa usługowa, zabudowa usługowo-mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa, obiekty i urządzenia transportu kolejowego.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
         i) budynek mieszkalny, ul. Morska 41,

– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Morska 20 (część budynku), do zachowania do czasu przebudowy i rozbudowy drogi głównej – 089 KD-G 2/2,
ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 24 (część budynku),
iii) budynek mieszkalny, ul. Morska 30 (część budynku), do zachowania do czasu przebudowy i rozbudowy drogi głównej – 089 KD-G 2/2,
iv) budynek mieszkalny, ul. Morska 42 (część budynku).

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się adaptację schodów zewnętrznych budynku przy ul. Morskiej 41, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. Morskiej;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
d) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
e) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

84. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 090 – 092**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **090**– 0,87 ha;
b) teren nr **091** – 0,18 ha;
c) teren nr **092** – 0,40 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **090 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Komandorskiej**;
b) **091 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Grabowo;**
c) **092 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Warszawskiej;**
d) funkcja adaptowana – zabudowa mieszkaniowa istniejąca w momencie wejścia w życie planu na terenie 090 KD-Z 1/2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie 091 KD-Z 1/2 zachować pozostałość szpaleru drzew (robinii akacjowej), wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania;
b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 090 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla drogi 091 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
c) dla drogi 092 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

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

7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się realizację dobudowanych dźwigów osobowych do budynku wielorodzinnego przy ul. Komandorskiej 1a, z przekroczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i linii rozgraniczającej drogi 090 KD-Z 1/2 - ul. Komandorskiej, wysuniętych do 2 m przed linię zabudowy;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

c) tereny 090 – 092 KD-Z 1/2 zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
d) na terenach 090 KD-Z 1/2 , 091 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

85. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 093 – 099**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **093** – 0,08 ha;
b) teren nr **094** – 0,01 ha;
c) teren nr **095** – 0,24 ha;
d) teren nr **096** – 1,17 ha;
e) teren nr **097** – 0,15 ha;
f) teren nr **098** – 0,67 ha;
g) teren nr **099** – 0,08 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **093 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Montwiłła Mireckiego**;
b) **094 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Montwiłła Mireckiego**;
c) **095 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Grabowo**;
d) **096 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Kapitańska**;
e) **097 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. W. Surmana**;
f) **098 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. H. Kołłątaja**;
g) **099 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Bp. S. Okoniewskiego**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie 095 KD-L 1/2 zachować pozostałość szpaleru drzew (robinii akacjowej), wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania;
b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 093 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym planem;
b) dla drogi 094 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym planem;
c) dla drogi 095 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla drogi 096 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) dla drogi 097 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) dla drogi 098 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
g) dla drogi 099 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na części terenów 093 KD-L 1/2, 095 KD-L 1/2, 096 KD-L 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
b) tereny 093 – 099 KD-L 1/2 zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
c) na terenach 093 KD-L 1/2, 095 KD-L 1/2, 097 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

86. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 100 – 112**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **100** – 0,08 ha;
   b) teren nr **101** – 0,73 ha;
   c) teren nr **102** – 0,34 ha;
   d) teren nr **103** – 0,27 ha;
   e) teren nr **104** – 0,85 ha;
   f) teren nr **105** – 0,03 ha;
   g) teren nr **106** – 0,15 ha;
   h) teren nr **107** – 0,02 ha;
   i) teren nr **108** – 0,11 ha;
   j) teren nr **109** – 0,30 ha;
   k) teren nr **110** – 0,19 ha;
   l) teren nr **111** – 0,07 ha;
   m) teren nr **112** – 0,25 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **100 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Hozjusza**;
   b) **101 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Curie-Skłodowskiej**;
   c) **102 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. S. Wąsowicza**;
   d) **103 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Grabowo**;
   e) **104 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Beniowskiego**;
   f) **105 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. prof. J. Demela**;
   g) **106 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. G. Denhoffa**;
   h) **107 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – pl. Neptuna**;
   i) **108 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Falista**;
   j) **109 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Falista**;
   k) **110 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. H. Kołłątaja**;
   l) **111 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Bp. S. Okoniewskiego**;
   m) **112 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Lelewela;**
   n) funkcja adaptowana – zabudowa mieszkaniowo-usługowa istniejąca w momencie wejścia w życie planu na terenie 112 KD-D 1/2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 100 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym planem;
   b) dla drogi 101 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla drogi 102 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   d) dla drogi 103 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   e) dla drogi 104 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   f) dla drogi 105 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   g) dla drogi 106 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   h) dla drogi 107 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
   i) dla drogi 108 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   j) dla drogi 109 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   k) dla drogi 110 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

l) dla drogi 111 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
m) dla drogi 112 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na części terenów 102 KD-D 1/2, 103 KD-D 1/2, 104 KD-D 1/2, 105 KD-D 1/2, 109 KD-D 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) przez południowo-zachodnią część terenu 058 MN1,MW1 przebiega istniejąca ul. H. Kołłątaja wraz z sieciami infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy na tej części terenu, wymaga budowy nowego przebiegu ulicy na terenie 110 KD-D 1/2 oraz przełożenia sieci; do czasu zmiany przebiegu ul. H. Kołłątaja, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) część terenu 102 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5148 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
d) tereny 100 –112 KD-D 1/2 zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
e) na terenach: 101 KD-D 1/2, 103 KD-D 1/2, 104 KD-D 1/2, 106 KD-D 1/2, 111 KD-D ½, 112 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

87. **KARTA TERENU O NUMERZE 113**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PARKING
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się dojazd do działek 959, 960 i nr 961 poprzez teren 113 KD-X;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

88. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 114 – 116**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **114** – 0,05 ha;
b) teren nr **115** – 0,03 ha;
c) teren nr **116** – 0,03 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **114 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;
b) **115 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;
c) **116 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ciągu 114 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ciągu 115 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
c) dla ciągu 116 KD-X – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na części terenu 116 KD-X występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
b) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenu 116 KD-X na podstawie projektu budowlanego dla inwestycji na terenie 013 MN1,MW1;
c) tereny 114 –116 KD-X zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
d) na terenie 114 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

89. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 117 – 123**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **117** – 0,02 ha;
b) teren nr **118** – 0,001 ha (13 m^2);
c) teren nr **119** – 0,01 ha (148 m^2);
d) teren nr **120** – 0,06 ha;
e) teren nr **121** – 0,01 ha (121 m^2);
f) teren nr **122** – 0,05 ha;
g) teren nr **123** – 0,02 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **117 KD-X – CIĄG PIESZY**;
b) **118 KD-X – CIĄG PIESZY**;
c) **119 KD-X – CIĄG PIESZY**;
d) **120 KD-X – CIĄG PIESZY**;
e) **121 KD-X – CIĄG PIESZY**;
f) **122 KD-X – CIĄG PIESZY**;
g) **123 KD-X – CIĄG PIESZY**.

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ciągu 117 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
b) dla ciągu 118 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
c) dla ciągu 119 KD-X – min. 3,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla ciągu 120 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) dla ciągu 121 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
f) dla ciągu 122 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
g) dla ciągu 123 KD-X – min. 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na terenach 117 KD-X, 118 KD-X, 120 KD-X, 121 KD-X występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się dojazd do terenu 062 MN1,MW1 poprzez teren 120 KD-X, dopuszcza się dojazd do działek nr: 1152, 1211, 1212 i cz. dz. 1210 oraz dz. nr 1213 poprzez teren 122 KD-X;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) tereny 117 –123 KD-X zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

d) na terenach 118 KD-X, 119 KD-X i 123 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

90. **KARTA TERENU O NUMERZE 124**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X WYDZIELONY PLAC PUBLICZNY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów urzędniczych i robotniczych w Grabówku, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się dojazd do terenu 020 U/MW2 poprzez teren 124 KD-X;
b) należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości dzielnicy;
c) dopuszcza się lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. Grabowo 2 / Morska 89 i Morskiej 91;
d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
e) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

91. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 125 –126**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA
g) teren nr **125** – 0,30 ha;
h) teren nr **126** – 0,09 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **125 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA - ul. M. Curie-Skłodowskiej**;
b) **126 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie 125 KDW nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu koron wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 125 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla drogi 126 KDW częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
b) tereny 125 KDW, 126 KDW zawierają się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
c) na terenach 125 KDW, 126 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

92. **KARTA TERENU O NUMERZE 127**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 4,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nie ustala się;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 37712 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt lit. a;
b) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 100 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza (częściowo poza obszarem objętym planem); dopuszcza się dojazd od ul. Hozjusza poprzez teren 084 ZP, wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
INNE ZAPISY – nie ustala się.

94. **KARTA TERENU O NUMERZE 128**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 4,5 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 5;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
e) linie zabudowy – nie ustala się;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 101 KD-D 1/2 – ul. M. Curie-Skłodowskiej;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

95. **KARTA TERENU O NUMERZE 129**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903
1) POWIERZCHNIA – 13,04 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
– obiekty inżynierskie o walorach kulturowych:
i) kładka piesza Grabówek/Śródmieście.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą;
b) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych w stosunku do torów i peronów kolejowych przejść pieszo-rowerowych; w przypadku realizacji przejść podziemnych dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych;
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH –nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na terenie występuje infrastruktura kolejowa – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 089 KD-G 2/2 – ul. Morskiej;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się przeprowadzenie Drogi Czerwonej przez teren 129 KK w sposób bezkolizyjny w stosunku do torów i peronów kolejowych.

96. **KARTA TERENU O NUMERZE 130**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0903

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenów zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 105 KD-D 1/2 - ul. prof. J. Demela poprzez teren 083 ZL;
   b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w Gdyni, rejon ulic Morskiej, Komandorskiej i Kapitańskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
   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) strefy lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
   5) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
   6) obowiązujące linie zabudowy / obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
   7) nieprzekraczalne linie zabudowy / nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
   8) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
   9) linie podziałów terenów na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
   10) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
   11) osie kompozycyjne;
   12) ciągi usługowe w parterach;
   13) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
   14) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
   15) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;

16) obiekty objęte ochroną konserwatorską – budowle obronne, elementy fortyfikacji oraz inne budowle o walorach kulturowych;
17) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty inżynierskie, budowle obronne o walorach kulturowych;
18) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary pełnej ochrony oraz restytucji zasobów (strefa I);
19) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
20) drzewa do zachowania;
21) szpalery drzew do zachowania;
22) projektowane szpalery drzew;
23) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
24) rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych (lokalizacja orientacyjna);
25) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
26) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
27) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania.

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

§ 16

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

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

§ 17

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Grabówek w rejonie ulic Grabowo, Beniowskiego, Wąsowicza, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni XL/1283/02 z dnia 24 kwietnia 2002 roku.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY GRABÓWEK W GDYNI, REJON ULIC MORSKIEJ, KOMANDORSKIEJ I KAPITAŃSKIEJ

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

NR 0903

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/195/19
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 marca 2019 r.

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE DRÓG PRZEZNACZONE TEREMAMI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWY - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
- MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA I JEDNORODZINNA BLIŹNIACZA
- MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA WYSOKOŚCI DO 4 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH, W TYM DO 2 KLUB Z MIESZKAN
- MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- UK – OBIEKTY KULTU
- UN – OBIEKTY NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
- UO – OBIEKTY ADMINISTRACJI
- UŻ – OBIEKTY SPORTU I REKREACJI

TERENY PRZEMYSŁU I MAGAZYNÓW

- P – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZL – LASY
- ZL – PLANTERIA
- ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-G j/p – DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE – I JEZDNIA JEDNO- /P - I JEZDNIA PASTWO RUCHU
- KD-Z j/p – DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE – I JEZDNIA JEDNO- /P - I JEZDNIA PASTWO RUCHU
- KD-L j/p – DROGI PUBLICZNE LOKALNE – I JEZDNIA JEDNO- /P - I JEZDNIA PASTWO RUCHU
- KD-D j/p – DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE – I JEZDNIA JEDNO- /P - I JEZDNIA PASTWO RUCHU
- KD-X – RYSUNEK DLA PUBLICZNE PLACE, DROG PIESZO-ROWEROWYCH I PODWÓRZY
- KDW – DROGI WEWNĘTRZNE
- KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- PRZEWAŻAJĄCE LINIE ZABUDOWY I OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY (NIEPRZEKRACZALNE)
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY I NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY (NIEPRZEKRACZALNE)
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA POZIOMIE PARTERU
- LINIE PODZIAŁÓW TERENÓW NA STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- STREFY O ZDOMINOWANYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- LINIE KOMPOZYCYJNE

- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - BUDOWLE OBRONNE, ELEMENTY FORTYFIKACYJNE ORAZ INNE BUDOWLE O WALORZE HISTORYCZNYM
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - OBIEKTY INŻYNIERSKIE, BUDOWLE GRÓBOWE O WALORACH HISTORYCZNYCH
- STREFY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- STREFY WYKLUCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORME ZIELENI
- SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
- STREFA OCHRONNA
- SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA
- POJEDYNCZE SZPALERY DRZEW
- STREFY WYKLUCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORME ZIELENI
- SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
- OBSZARY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ (OBSZARY DOMINANTY)
- OBSZARY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ (OBSZARY OTWARTE