UCHWAŁA NR XXXVI/760/13
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 listopada 2013 r.

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

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

§ 1

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej oznaczony numerem ewidencyjnym 1506, obejmujący obszar o powierzchni 44,19 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż ul. Krośnieńskiej, osi al. Zwycięstwa, następnie wzdłuż ulic: Weteranów i Powstania Styczniowego, wzdłuż południowej granicy terenu Uniwersyteckiego Centrum Medycyny Morskiej i Tropikalnej oraz wzdłuż granicy terenów leśnych,
- od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy terenów mieszkaniowych przy ul. Szyprów,
- od południa – wzdłuż osi al. Zwycięstwa i ul. Kasztanowej,
- od zachodu – wzdłuż linii kolejowych (odcinek Gdańsk – Gdynia),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

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

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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

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

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

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

Tereny zabudowy jednorodzinnej z maksymalnie 6-ma pokojami gościnnymi.

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

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

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

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

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

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UK – Usługi kultury**

c) **UT – Usługi turystyki**

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

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

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

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

c) **ZC – Cmentarze**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

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

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

5) Tereny infrastruktury technicznej:

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

b) **G – Tereny urządzeń gazownictwa**

c) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

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

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

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
a) grupowy pomnik przyrody nr 54 w rejestrze gminnym – aleja kasztanowców białych, wzdłuż ul. Kasztanowej;
b) pomnik przyrody nr 56 w rejestrze gminnym – kasztanowiec biały, rosnący przy al. Zwycięstwa 207A.
Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz uchwały Rady Miasta Gdyni nr XXVII/963/2001 z dnia 28 lutego 2001 r. o ustanowieniu pomników przyrody;
2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.

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

§ 5

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

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

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

§ 6

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

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

a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,30 m^2, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy;
b) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
c) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na fasadzie;
d) projekt szyldu i jego usytuowanie należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

3) zasady szczegółowe poza w/w obiektami wpisanymi do rejestru zabytków oraz obiektami objętymi ochroną konserwatorską:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,30 m^2, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę,
- w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na fasadzie;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, o pow. maks. 12,0 m,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;

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

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

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania ogrodzeń:
1) ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nieprzekraczającej 1,60 m, dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane;
2) dla terenu klasztoru oraz cmentarza dopuszcza się możliwość stosowania ogrodzeń wyższych oraz pełnych pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.: zróżnicowanie faktury, cofnięcie cokołu i użycie odmiennego materiału np. kamienia, cegły, wkomponowanie elementów rzeźbiarskich wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia.

4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

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

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. Na rysunku planu określono orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowań: „Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni. Obliczenia hydrologiczne i hydrauliczne

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

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

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

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

3) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

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

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

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:
      - ulicy 51 KD-G 2/2 (ul. Wielkopolska) o parametrach ulicy głównej – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową (budowa trasy rowerowej i przejść pieszych pod terenem kolejowym),

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

b) budowa ciągu pieszo – rowerowego z towarzyszącą zielenią urządzoną (tereny: 44 ZP, 49 ZP,ZE, 50 ZP,ZE);

3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

c) obiekty usług:
- min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur,
- min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

d) obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury):
- liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;

e) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;

f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

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

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;

b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):

a) na obszarze objętym planem znajduje się główna magistrala wodociągowa: Ø 400 mm. W strefie o szerokości 3,0 m po obu stronach od skrajni rurociągu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu magistrali – zmiana jej lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

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

a) na obszarze objętym planem znajduje się przewód tłoczny Ø 800 mm sieci kanalizacji sanitarnej o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacyjnego. W strefie o szerokości 1,5 m po obu stronach od skrajni rurociągu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy

i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

b) na obszarze objętym planem znajdują się kolektory kanalizacji sanitarnej: Ø 0,80 m oraz Ø 0,60 m. W strefie o szerokości 4,0 m po obu stronach od skrajni kanałów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

c) warunkiem przyjęcia zwiększonej ilości ścieków z terenu oznaczonego nr 32 U jest modernizacja przepompowni ścieków „Kościelna";

3) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):

a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do sieci kanalizacji deszczowej;

b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w graniach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej;

c) na obszarze objętym planem znajdują się główne kolektory kanalizacji deszczowej: Ø 1,00 m, Ø 0,80 m, Ø 0,60 m. W strefie o szerokości 4,0 m po obu stronach od skrajni kanałów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):

a) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego i niskiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci. Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) z miejskiej sieci ciepłowniczej (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem), indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, innych nieemisyjnych źródeł ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła (z wykluczeniem stosowania węgla lub oleju mineralnego jako paliwa) w przypadku:

- obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:

a) stacje transformatorowe:

- istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
- nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków wyższych niż 11,0 m; lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań najmniej ingerujących

w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1); przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;
   b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
   b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
7) ***„ochronie zachowawczej drzew”*** – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
8) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
9) ***„stawce procentowej”*** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

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

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 0,91 ha
   b) teren nr **02** – 0,92 ha
   c) teren nr **03** – 0,52 ha
   d) teren nr **04** – 1,26 ha
   e) teren nr **05** – 0,38 ha
   f) teren nr **06** – 0,25 ha
   g) teren nr **07** – 0,44 ha
   h) teren nr **08** – 0,07 ha
   i) teren nr **09** – 0,10 ha
   j) teren nr **10** – 0,32 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI
   a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza na terenie 01 MN1,MP, 05 MN1,MP, 07 MN1,MP.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,50;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
      - rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,
      - szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m z tolerancją do 20%;
   c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);

d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu 07 MN2,MP oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +20,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic:
- do terenu 01 MN1,MP – 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 61 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 62 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów,
- do terenu 02 MN1,MP – 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów,
- do terenu 03 MN1,MP – 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów,
- do terenu 04 MN1,MP – 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników, 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów,
- do terenu 05 MN1,MP – 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów oraz z terenu poza obszarem planu,
- do terenu 06 MN1,MP – 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników, 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów,
- do terenu 07 MN1,MP – 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów,
- do terenu 08 MN1,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników,
- do terenu 09 MN1,MP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 73 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa,
- do terenu 10 MN1,MP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 73 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
c) na terenach 01 MN1,MP, 04 MN1,MP, 05 MN1,MP, 06 MN1,MP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY– nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 11 – 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

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

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

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI

a) funkcja adaptowana:
- istniejąca zabudowa szeregowa na terenie 15 MN2,MP,
- istniejąca zabudowa wielorodzinna na terenie 12 MN2,MP.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
c) na terenie 16 MN2,MP ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 14 MN2,MP znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym i działką, al. Zwycięstwa 205A/1/ul. Cumowników 21 – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4;
b) na terenie 12 MN2,MP znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek mieszkalny al. Zwycięstwa 193B.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 9,0 m z tolerancją do 20%;

c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);
d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;

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

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
   - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m^2,
   - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 200 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
   - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
   - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 12 MN2,MP oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +21,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:
   - do terenu 11 MN2,MP – 63 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów,
   - do terenu 12 MN2,MP – 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa, 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, dopuszcza się istniejący dojazd od 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa do posesji przy al. Zwycięstwa 193B,
   - do terenu 13 MN2,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, 65 KD-D 1/2 – ul. Cumowników,
   - do terenu 14 MN2,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 65 KD-D 1/2 – ul. Cumowników oraz 75 KD-D 1/2,
   - do terenu 15 MN2,MP – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 68 KD-D 1/2 – ul. Kaprów, 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników,
   - do terenu 16 MN2,MP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników;

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

c) na terenie 15 MN2,MP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,44 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcje wyłączone:
- zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,
- szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m z tolerancją do 20%, od strony ul. Szturmanów nie określa się;

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

d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; na działce przy ul. Powstania Styczniowego 23 dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

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

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

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

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,87 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcje wyłączone:
- zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych;
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,
- szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 9,0 m tolerancją do 20%;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;
d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.

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

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
   - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 350 m^2,
   - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
   - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
   - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 61 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 64 KD-D 1/2 – ul. Armatorów oraz ul. Powstania Styczniowego poza obszarem objętym niniejszym planem;

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 19 – 20**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **19** – 1,33 ha

b) teren nr **20** – 3,71 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

a) funkcje wyłączone:
   - zakres dopuszczonych usług hotelarskich ogranicza się do maksymalnie 6-ciu pokoi gościnnych;

b) funkcja adaptowana:
   - istniejąca zabudowa szeregowa na terenie 20 MN2,U;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu 20 MN2,U wzdłuż ul. Wielkopolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

b) na terenie 20 MN2,U, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Limbowa 15,

ii) budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 14.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- dopuszcza się przekroczenie wewnętrznej tylnej linii zabudowy parterową częścią budynku lub parterowym budynkiem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;

d) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 16,0 m dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; zaleca się sytuowanie budynku przy granicy oznaczonej na rysunku planu;

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

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 260 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 16,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;

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

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

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,48 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu 21 MN2,U wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),
- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się adaptację istniejącego dachu stromego,
- szerokość elewacji frontowej:
i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 9,0 m z tolerancją do 20%;
c) skala, bryła, podziały, forma architektoniczna i materiały wykończeniowe nowej zabudowy winny nawiązywać do modernistycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);
d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek nie dotyczą parterowych budynków gospodarczych oraz garażowych o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;
e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 68 KD-D 1/2 – ul. Kaprów;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 1;
d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY– nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,27 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
b) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść oraz obiektów małej architektury.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) dawny magazyn i dom mieszkalny pracowników młyna, al. Zwycięstwa 164;

c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – stromy, o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednim budynku objętym ochroną konserwatorską;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane, zakaz nie dotyczy wydzieleń dla obiektów infrastruktury technicznej.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +23,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna;

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

c) na terenie znajduje się przepompownia ścieków, oznaczona symbolem K na rysunku planu, należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do przepompowni;

d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY

a) należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla służb technicznych do rzeki Kaczej.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

a) funkcje wyłączone:

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

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

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,58 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu 24 MN2,U wzdłuż al. Zwycięstwa oraz ul. Wielkopolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
d) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację dojazdu i dojścia na powierzchni nieprzekraczającej 20% pow. terenu wyłączonego z zabudowy (zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej) oraz obiektów małej architektury.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
i) dawny dom młynarza z budynkiem gospodarczym, ul. Ks. Zawackiego 2;
c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednich budynkach objętych ochroną konserwatorską;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry, z zastrzeżeniem pkt g;
g) na działce 992/146 dopuszcza się rozbiórkę istniejącego garażu i budowę nowego o analogicznych parametrach, poza liniami zabudowy, w miejscu nie przesłaniającym frontu objętego ochroną konserwatorską budynku gospodarczego, w celu umożliwienia realizacji dojazdu do działki nr 991/146, po uzyskaniu tytułu prawnego do przejazdu i przechodu;

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane (dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działki 991/146).

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy – 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu wzdłuż ul. Wielkopolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
i) budynek mieszkalny, ul. Ks. Zawackiego 3;
c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.

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

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy – 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 26 – 27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

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

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

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

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

i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
   - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2,
   - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 180 m^2,
   - dla zabudowy wielorodzinnej – 700 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
   - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
   - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:
   - do terenu 26 MN2,MW1,U – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów,
   - do terenu 27 MN2,MW1,U – 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa – wyłącznie z istniejącego zjazdu do posesji przy al. Zwycięstwa 199 bez możliwości lokalizowania nowych zjazdów;

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

c) na terenie 27 MN2,MW1,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,53 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na terenie znajduje się pomnik przyrody nr 56 w rejestrze gminnym – kasztanowiec biały, rosnący przy al. Zwycięstwa 207A – obowiązują zakazy i ograniczenia, w tym dotyczące otuliny o promieniu 15,0 m licząc od pnia drzewa, zawarte w przepisach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1;

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

c) na części terenu wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
   - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek mieszkalny, al. Zwycięstwa 207A.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,70,
      - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,95;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
   i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu):
      - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2,
      - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2,
      - dla zabudowy wielorodzinnej – 700 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulic: 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 59 KD-D 1/2 – ul. Cyprysowa, 75 KD-D 1/2;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
   c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 1;
   d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
   e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej;
   f) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przebiegu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 3;
   g) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
   h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

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

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **29** – 0,14 ha
   b) teren nr **30** – 0,52 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenów wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 29 MW2,U znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
   i) budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 4.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,95;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
   i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu), dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 600 m^2.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulic:
      - do terenu 29 MW2,U – 54 KD-L 1/2 – ul. Kasztanowa,
      - do terenu 30 MW2,U – 52 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
   c) na terenie 29 MW2,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,53 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu wzdłuż al. Zwycięstwa występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,40;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się przekroczenie wewnętrznej tylnej linii zabudowy parterową częścią budynku lub parterowym budynkiem gospodarczym lub garażowym o powierzchni nieprzekraczającej w sumie 50 m^2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
i) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, adaptację istniejących schodów zewnętrznych, prowadzących do lokalu usługowego w parterze budynku przy al. Zwycięstwa 187, zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 52 KD-G 2/2; utrzymanie w/w schodów należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległej do drogi;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

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

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

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 1,86 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,50;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +25,5 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Krośnieńskiej, poza obszarem objętym niniejszym planem;

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

16. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 33 – 34**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **33** – 0,25 ha
b) teren nr **34** – 0,14 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,50;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 7,5 m,
- rodzaj dachu – płaski;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu).
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren 33 U stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +25,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic:
- do terenu 33 U – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
- do terenu 34 U – od ul. Weteranów, poza obszarem objętym niniejszym planem;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
c) na terenie 34 U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 1;
d) na terenie 34 U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 35**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,51 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

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

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) ustala się, że minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej, musi objąć cały teren 35 U;
b) intensywność zabudowy – do 1,20;
c) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

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

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wolno stojące znaki (słupy, pylony) o wysokości do 9,0 m, informujące o firmach prowadzących działalność na terenie, zawierające wyłącznie logo firmowe i/lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych położonych przy al. Zwycięstwa – 2000 m^2, przy ul. Akacjowej – 600 m^2, zastrzeżeniem lit. d oraz § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 57 KD-D 1/2 – ul. Akacjowa, dopuszcza się dojazd od al. Zwycięstwa za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, w tym poprzez działkę nr 565/70 na terenie 81 K (poza ogrodzonym terenem przepompowni), pod warunkiem rozwiązania kolizji z obiektami i urządzeniami technologicznymi, za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego terenu 81 K;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5; przy czym maksymalna liczba miejsc postojowych realizowanych na terenie nie może przekroczyć 90 miejsc postojowych;
c) przez teren przebiega kanalizacja sanitarna do przełożenia w przypadku kolizji z nowoprojektowaną zabudową w linie rozgraniczające ulic 51 KD-G 2/2 i 52 KD-G 2/2;
d) przez teren przebiegają gazociągi do przełożenia w przypadku kolizji z nowo projektowaną zabudową w linie rozgraniczające ulic 51 KD-G 2/2 i 52 KD-G 2/2;
e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego oraz przewodu tłocznego kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY

a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających od strony ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania w/w ulic – zgodnie z projektem drogowym.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 36**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,65;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

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

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1700 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu).

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 37**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne – dom zakonny, kaplica)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

c) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 15,0 m,
- rodzaj dachu – nie ustala się;

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych +17,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy – 69 KD-D 1/2 – ul. Cumowników, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników;

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY

a) należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla służb technicznych do rzeki Kaczej.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 38**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 1,81 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

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

c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:

i) kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Bolesnej, ul. Kościelna 6;

d) na terenie znajduje się historyczny cmentarz, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

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

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 39**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne – plebania)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
   i) dawną ewangelicką szkołę elementarną – obecnie plebanię (rekonstrukcja rozebranego budynku historycznego), ul. Ks. Zawackiego 4;
   c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,35;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w sąsiednich budynkach objętych ochroną konserwatorską;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń

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

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 40**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY (przedszkole)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) na terenie ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
i) dawna katolicka szkoła elementarna – obecnie przedszkole, ul. Ks. Zawackiego 5.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,35;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci jak w istniejącym budynku objętym ochroną konserwatorską;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu na działki budowlane.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 66 KD-D 1/2 – ul. Ks. Zawackiego, 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 41 – 42**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **41** – 0,21 ha
b) teren nr **42** – 0,17 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, WYDZIELONE OGÓLNODOSTĘPNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO–JEZDNE

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu 41 ZP,KD-X znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu 41 ZP,KD-X znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
c) teren 42 ZP,KD-X położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
b) na terenie 41 ZP,KD-X ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic:
- do terenu 41 ZP,KD-X – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
- do terenu 42 ZP,KD-X – 71 KD-D 1/2 – ul. Limbowa;
b) na terenie 42 ZP,KD-X znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 42 ZP,KD-X od strony ulicy 51 KD-G 2/2 - ul. Wielkopolska, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ul. Wielkopolskiej – zgodnie z projektem drogowym.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 43 – 48**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **43** – 0,15 ha
b) teren nr **44** – 2,84 ha
c) teren nr **45** – 0,13 ha
d) teren nr **46** – 0,68 ha
e) teren nr **47** – 0,26 ha
f) teren nr **48** – 0,07 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenach 44 ZP, 45 ZP, 46 ZP należy pozostawić otwarte koryto rzeki Kaczej, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu, brzegi rzeki umacniać materiałami naturalnymi;
   b) na terenie 44 ZP na rzece Kaczej zaleca się odtworzenie historycznego stawu młyńskiego pełniącego funkcję zbiornika retencyjnego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 44 ZP oraz teren 45 ZP znajdują się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) teren 43 ZP oraz część terenu 44 ZP znajduje się w strefie ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz na terenach 44 ZP, 45 ZP, 46 ZP obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
   b) na terenie 46 ZP znajduje się obelisk „Pamięci Poległym Czołgistom” – obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   c) na terenie 44 ZP przewidzieć lokalizację ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Kaczej z dopuszczeniem ruchu pojazdów służb technicznych do przepustu pod terenem kolejowym;
   d) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
   e) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenów 44 ZP, 45 ZP oraz 46 ZP oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych:
      - dla terenu 44 ZP – do +25,0 m n.p.m.,
      - dla terenu 45 ZP – do +23,0 m n.p.m.,
      - dla terenu 46 ZP – do +22,5 m n.p.m.

obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) na terenie 44 ZP dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających sąsiadujący teren cmentarza przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +25 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulic:
      - do terenu 43 ZP – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
      - do terenu 44 ZP – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna,
      - do terenu 45 ZP – 74 KD-D 1/2 – ul. Kościelna poprzez ciąg pieszo-jezdny 79 KD-X,
      - do terenu 46 ZP – 53 KD-Z 1/2 – ul. Powstania Styczniowego oraz ul. Weteranów poza obszarem objętym niniejszym planem,
      - do terenu 47 ZP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów,
      - do terenu 48 ZP – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów;
   b) na terenie 46 ZP ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do urządzeń;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

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

25. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 49 – 50**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **49** – 0,48 ha
b) teren nr **50** – 1,30 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,ZE – ZIELEŃ URZĄDZONA, ZIELEŃ EKOLOGICZNO–KRAJOBRAZOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy; dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
b) ustala się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
d) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenów oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych (malejących ku ujściu rzeki):
- dla terenu 49 ZP,ZE od +15,0 m n.p.m. do +12,5 m n.p.m.,
- dla terenu 50 ZP,ZE od +21,5 m n.p.m. do +17,5 m n.p.m.

obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic:
- do terenu 49 ZP,ZE – 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników, 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów,
- do terenu 50 ZP,ZE – 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów, 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa, 59 KD-D 1/2 – Cyprysowa, 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów, 67 KD-D 1/2 – ul. Nawigatorów, 70 KD-D 1/2 – ul. Sterników;

b) na terenie 49 ZP,ZE ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 49 ZP,ZE w rejonie placu do zawracania ulicy 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym; dopuszcza się przeniesienie urządzeń podczyszczających wody opadowe w linie rozgraniczające ulicy 72 KD-D 1/2;
b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 50 ZP,ZE od strony ulicy 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowej, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 51**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,79 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

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

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

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 52**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 2,51 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

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

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

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

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

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 53**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia

zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 22,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy).

29. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 54 – 56**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **54** – 0,18 ha
   b) teren nr **55** – 0,25 ha
   c) teren nr **56** – 0,22 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
54 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Kasztanowa
55 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Nawigatorów
56 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Szyprów
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie 54 KD-L 1/2 znajduje się część grupowego pomnika przyrody nr 54 w rejestrze gminnym – aleja kasztanowców białych – obowiązują zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 54 KD-L 1/2 położona jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ulicy 54 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
   b) dla ulicy 55 KD-L 1/2 – min. 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla ulicy 56 KD-L 1/2 – min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 57 – 76**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **57** – 0,29 ha
   b) teren nr **58** – 0,17 ha
   c) teren nr **59** – 0,14 ha
   d) teren nr **60** – 0,20 ha
   e) teren nr **61** – 0,20 ha
   f) teren nr **62** – 0,10 ha
   g) teren nr **63** – 0,38 ha
   h) teren nr **64** – 0,57 ha
   i) teren nr **65** – 0,06 ha
   j) teren nr **66** – 0,14 ha
   k) teren nr **67** – 0,13 ha
   l) teren nr **68** – 0,15 ha
   m) teren nr **69** – 0,15 ha

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

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

i) dla ulicy 65 KD-D 1/2 – min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
j) dla ulicy 66 KD-D 1/2 – min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy) – bez powiązania drogowego z ul. Wielkopolską – dopuszcza się połączenie piesze;
k) dla ulicy 67 KD-D 1/2 – min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
l) dla ulicy 68 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
m) dla ulicy 69 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
n) dla ulicy 70 KD-D 1/2 – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
o) dla ulicy 71 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
p) dla ulicy 72 KD-D 1/2 – min. 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi z poszerzeniem wynikającym z istniejącego zagospodarowania ulicy);
q) dla ulicy 73 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
r) dla ulicy 74 KD-D 1/2 – min. 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
s) dla ulicy 75 KD-D 1/2 – min. 6,0 m; zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
t) dla ulicy 76 KD-D1/2 – zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) dla ulic o szerokości mniejszej niż 6,0 m w liniach rozgraniczających dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wydzielania jezdni);
b) w przekroju ulicy 60 KD-D 1/2 uwzględnić trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
c) w przekroju ulic 67 KD-D 1/2, 70 KD-D 1/2, 72 KD-D 1/2, 74 KD-D 1/2 uwzględnić trasę rowerową;
d) część terenów 58 KD-D 1/2 oraz 74 KD-D 1/2 oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnych (malejących ku ujściu rzeki):
- dla terenu 58 KD-D 1/2 od +21,5 m n.p.m. do +20,0 m n.p.m.,
- dla terenu 74 KD-D 1/2 do +25,0 m n.p.m.

obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
e) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 58 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa na granicy z terenem 50 ZP,ZE pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym;
f) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 72 KD-D 1/2 – ul. Szyprów w rejonie placu do zawracania na granicy z terenem 49 ZP,ZE, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym; dopuszcza się przeniesienie z terenu 49 ZP,ZE urządzeń podczyszczających wody opadowe w linie rozgraniczające ulicy 72 KD-D 1/2;
g) na terenie 61 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

31. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 77 – 79**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **77** – 0,05 ha
b) teren nr **78** – 0,02 ha
c) teren nr **79** – 0,05 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
77 KD-X – CIĄG PIESZY
78 KD-X – CIĄG PIESZY
79 KD-X– CIĄG PIESZO – JEZDNY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 79 KD-X znajduje się w granicach osady rzemieślniczej w Małym Kacku, wpisanej do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 853 z dnia 10.09.1981 r., nr rejestru: 995), oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ciągu 77 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla ciągu 78 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla ciągu 79 KD-X – min. 7,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENU O NUMERZE 80**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 4,34 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) przewidzieć realizację tuneli pieszo-rowerowych orientacyjnie wskazanych na rysunku planu.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód do rzędnej +25,0 m n.p.m., obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu, w granicach własnych działek.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. **KARTA TERENU O NUMERZE 81**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, obiektów elektroenergetycznych oraz obiektu związanego z czasowym gromadzeniem odpadów nietypowych i niebezpiecznych, pochodzących z gospodarstw domowych.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 54 KD-L 1/2 – ul. Kasztanowej;
   b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 2;
   c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt. 4;

d) na terenie znajduje się obiekt (kontener) związany z czasowym gromadzeniem odpadów nietypowych i niebezpiecznych pochodzących z gospodarstw domowych;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY

a) dopuszcza się realizację dojazdu do terenu 35 U od strony al. Zwycięstwa poprzez działkę nr 565/70 (poza ogrodzonym terenem przepompowni), pod warunkiem rozwiązania kolizji z obiektami i urządzeniami technologicznymi, za zgodą właściciela oraz użytkownika wieczystego terenu 81 K.

34. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 82 – 83**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **82** – 0,07 ha
b) teren nr **83** – 0,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:
- do terenu 82 K od ulicy 55 KD-L 1/2 – ul. Nawigatorów,
- do terenu 83 K od ulicy 56 KD-L 1/2 – ul. Szyprów;

b) na terenie 82 K znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

35. **KARTA TERENU O NUMERZE 84**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

G – TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

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

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

36. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 85 – 86**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1506
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **85** – 0,52 ha
b) teren nr **86** – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją urządzeń elektroenergetycznych.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic:
- do terenu 85 E od ulicy Krośnieńskiej, poza obszarem objętym niniejszym planem,
- do terenu 86 E od ulicy 60 KD-D 1/2 – ul. Szturmanów;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 14

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

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

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

§ 15

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

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

§ 16

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/760/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 listopada 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC ORŁOWO I REDŁOWO W GDYNI, REJON RZEKI KACZEJ I ULIC: KOŚCIELNEJ, ARMATORÓW I KASZTANOWEJ

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

NR PLANU 1506



LEGENDA

granica planu

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- ciągi wielofunkcyjne

STREFY FUNKCJONALNE

- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp - PBC min. 90%
- tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) - PBC min. 90%
- główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

- U — tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- M1 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

TERENY ZIELENI

- ZC — tereny cmentarzy
- ZD — ogrody działkowe (w tym przewidziane do przekształceń)

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- IW — tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

- drogi ekspresowe - klasy S (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi główne - klasy GP, G (linią przerywaną oznaczono przebieg tunelowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z
- Hanseatycka Trasa Rowerowa R-10
- regionalna trasa rowerowa nr 133
- ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe
- linie kolejowe

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

- obszary wpisane do rejestru zabytków
- strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE

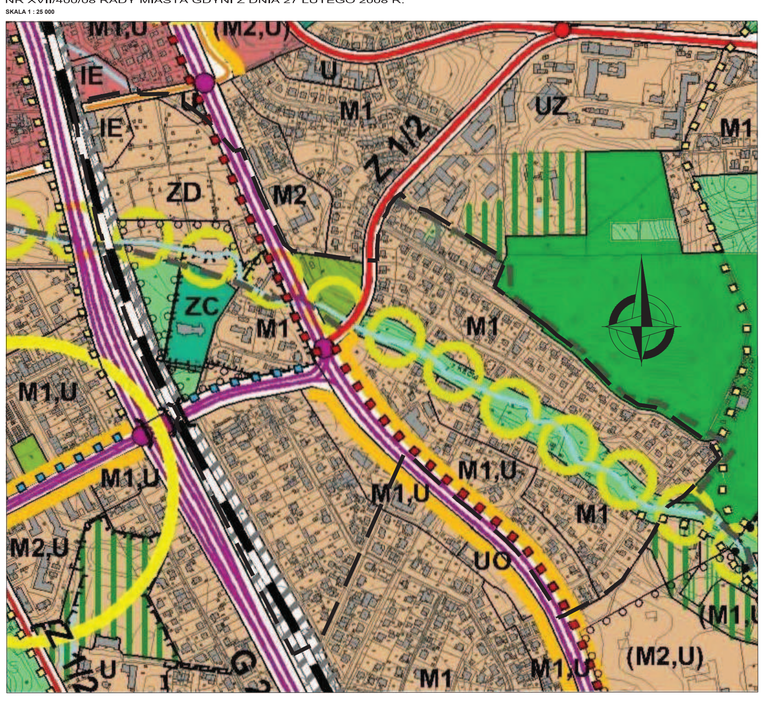
- tereny zamknięte kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- granice dzielnic miasta Gdyni
- wody powierzchniowe / cieki wodne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.

SKALA 1 : 25 000



WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	0,50	0,25	02	0,50	0,25	03	0,50	0,25	04	0,50	0,25
MN1,MP		30%	MN1,MP		30%	MN1,MP		30%	MN1,MP		30%
0,91 ha	11 m		0,92 ha	11 m		0,52 ha	11 m		1,26 ha	11 m	
05	0,50	0,25	06	0,50	0,25	07	0,50	0,25	08	0,50	0,25
MN1,MP		30%	MN1,MP		30%	MN1,MP		30%	MN1,MP		30%
0,38 ha	11 m		0,25 ha	11 m		0,44 ha	11 m		0,07 ha	11 m	
09	0,50	0,25	10	0,50	0,25	11	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	12	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30
MN1,MP		30%	MN1,MP		30%	MN2,MP		30%	MN2,MP		30%
0,10 ha	11 m		0,32 ha	11 m		0,21 ha	11 m		0,83 ha	11 m	
13	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	14	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	15	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	16	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30
MN2,MP		30%	MN2,MP		30%	MN2,MP		30%	MN2,MP		30%
0,45 ha	11 m		0,31 ha	11 m		1,04 ha	11 m		0,30 ha	11 m	
17	0,50/ 0,70	0,25/ 0,35	18	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	19	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	20	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30
MN1,U		30%	MN2,U		30%	MN2,U		30%	MN2,U		30%
0,44 ha	11 m		0,87 ha	11 m		1,33 ha	11 m		3,71 ha	11 m	
21	0,50/ 0,60	0,25/ 0,30	22	0,35	0,20	23	0,35	0,20	24	0,35	0,20
MN2,U		30%	UK,UT		30%	MN2,U		30%	MN1,U		30%
0,48 ha	11 m		0,27 ha	9 m		0,22 ha	9 m		0,58 ha	9 m	
25	0,35	0,20	26	0,70/ 0,90	0,35	27	0,70/ 0,90	0,35
MN1,U		30%	MN2,MW1,U		30%	MN2,MW1,U		30%
0,23 ha	9 m		0,16 ha	11 m		0,20 ha	11 m	
28	0,70/ 0,95	0,35	29	0,95	0,35	30	0,95	0,35
MN2,MW1,U		30%	MW2,U		30%	MW2,U		30%
0,53 ha	11 m		0,14 ha	11 m		0,52 ha	11 m	
31	1,40	0,35	32	0,50	0,35	33	0,50	0,50
MW2,U		25%	U		30%	U		15%
0,53 ha	15 m		1,86 ha	10 m		0,25 ha	7,5 m	
34	0,50	0,50	35	1,20	0,35	36	1,65	0,45
U		15%	U		15%	U		25%
0,14 ha	7,5 m		0,51 ha	15 m		0,18 ha	15 m	
37	-	0,50	39	0,35	0,20	40	0,35	0,20
UK		25%	UK		30%	UO		30%
0,57 ha	15 m		0,29 ha	9 m		0,16 ha	9 m	

A	2	3
B		4
1		5

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

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN1,MP
- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MP — ZABUDOWA JEDNORODZINNA, Z POKOJAMI GOŚCINNYMI
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 4 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UK — USŁUGI KULTURY
- UT — USŁUGI TURYSTYKI
- UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- ZC — CMENTARZE

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-G j/p — DROGI I ULICE GŁÓWNE
- KD-Z j/p — DROGI I ULICE ZBIORCZE
- KD-L j/p — DROGI I ULICE LOKALNE
- KD-D j/p — DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KD-X — WYDZIELONE OGÓLNODOSTĘPNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KK — TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- G — TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSZARY OCHRONY HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA I ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM PEWNYCH PRZEKSZTAŁCEŃ I UZUPEŁNIEŃ (STREFA II)
- DRZEWA OBJĘTE OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ
- GRANICE OTULIN - 15,0 m WOKÓŁ POMNIKÓW PRZYRODY
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI EKOLOGICZNO-REKREACYJNEJ
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI RZECZNYMI
- CIEKI WODNE DO ZACHOWANIA
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- WJAZDY DO KWARTAŁÓW ZABUDOWY ORAZ DROGI KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW: ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA

INFORMACJE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO
- POMNIKI, KRZYŻE
- 54 — POMNIKI PRZYRODY
- K,W — GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD INNYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ K - KANALIZACJI DESZCZOWEJ / SANITARNEJ W - KANAŁU MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- GRANICE DZIAŁEK, PRZY KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ SYTUOWANIE BUDYNKÓW
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC ORŁOWO I REDŁOWO W GDYNI, REJON RZEKI KACZEJ I ULIC: KOŚCIELNEJ, ARMATORÓW I KASZTANOWEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Markešić POIiU nr G-246/2008		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Kornelia Krzempek mgr Łukasz Nowak		
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	inż. Dariuta Stojaczyk mgr inż. Anna Obruszewska		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr urbanistyczne nr 1662,POIU nr G 151/2002		
PLAN NR 1506	DATA listopad 2013	SKALA 1:1000	NR RYS. 1