



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia piątek, 11 sierpnia 2017 r.

Poz. 2987

### UCHWAŁA NR XXXIII/837/17 RADY MIASTA GDYNI

z dnia 28 czerwca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 0206, obejmujący obszar o powierzchni 87,51 ha, którego granice przebiegają:

- od północnego-wschodu – wzdłuż ulicy Płk. S. Dąbka,
- od południa – wzdłuż ulicy Bosmańskiej,
- od zachodu – wzdłuż wschodniej granicy terenu szkół przy ulicy Płk. S. Dąbka 207, dalej przez teren parkowy do ulicy Białowieskiej, wzdłuż ulicy Białowieskiej, granicą zabudowy przy ulicy Robotniczej, następnie wzdłuż ulic: Krawieckiej, Stolarskiej i Benisławskiego,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 174 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 174 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

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

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935.

mieszkaniowej i niezakłócających jej.

**b) MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

**c) MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

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

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

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

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg 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. Dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy w przypadkach i na warunkach określonych w kartach terenów. Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.

**f) MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

**a) U – Zabudowa usługowa**

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

**b) UK – Usługi kultury**

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

**d) US – Usługi sportu i rekreacji**

**e) UZ – Usługi zdrowia**

Usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

3) Tereny zieleni i wód:

**a) 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.

**b) ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

**e) KDW – Drogi wewnętrzne**

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

5) Tereny infrastruktury technicznej:

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

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, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

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

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

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

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
  - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo;
  - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
  - c) wprowadzenie obowiązku realizacji drzew w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
- 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
- 5) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych na obszarze objętym planem;
- 6) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

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

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych, środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

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

§ 5.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem obowiązuje strefa ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego położonego w sąsiedztwie planu – zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 992 z dnia 16.02.1987 r., nr rejestru 1196) – obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:

a) dla nowoprojektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej; zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, popielu lub wynikającej z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno;

2) na części obszaru objętego planem ustala się strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy: zespołu domów robotniczych „Pagedu” na Oksywiu oraz zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, w których obowiązuje:

a) zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołów, ich rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności zachowana powinna zostać historyczna kompozycja głównych ulic, placów oraz wnętrz urbanistycznych;

b) ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji;

c) kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy uwzględniające istniejącą, historyczną tkankę miejską poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy, nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu oraz stworzenie warunków do harmonijnego współistnienia zabudowy historycznej i nowej zabudowy;

3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **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. Płk. S. Dąbka 183,
- ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 185,
- iii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 187,
- iv) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 189,
- v) budynek mieszkalny, ul. Kampinoska 2,
- vi) budynek mieszkalny, ul. Tucholska 1,
- vii) budynek mieszkalny, ul. Tucholska 5,
- viii) budynek mieszkalny, ul. Tucholska 7,
- ix) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 26,
- x) budynek przedszkola, ul. Bosmańska 26a,
- xi) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 28,
- xii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 28a,
- xiii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 28b,
- xiv) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 30,
- xv) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 30a,
- xvi) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 30b,

- xvii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 32,
- xviii) budynek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, ul. Bosmańska 32a,
- xix) budynek mieszkalny, ul. Czwartaków 6,
- xx) budynek mieszkalny, ul. Czwartaków 8,
- xxi) budynek mieszkalny, ul. C. Godebskiego 3,
- xxii) budynek mieszkalny, ul. C. Godebskiego 5,
- xxiii) budynek mieszkalny, ul. C. Godebskiego 7,
- xxiv) budynek mieszkalny, ul. Podchorążych 9,
- xxv) budynek mieszkalny, ul. Podchorążych 11;

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

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

- i) budynek mieszkalny, ul. Benisławskiego 10,
- ii) budynek mieszkalny, ul. Biała 21,
- iii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 37,
- iv) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 45,
- v) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 137;

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

d) 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;

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

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

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

- 1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
  - a) drogi publiczne i place miejskie;
  - b) ciągi piesze i rowerowe na terenach należących do miasta;
  - c) przejścia publiczne (na terenach należących do miasta);
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
  - a) ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe w obrębie zabudowy oraz dróg wewnętrznych;
  - b) tereny zieleni ogólnodostępnej;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- a) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
- b) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, realizację daszków nad wejściami do budynków w poziomie parteru, wysuniętych nie więcej niż 2 m przed wyznaczone linie zabudowy przebiegające wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów, na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;
- c) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:
  - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
  - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną;
- d) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic lub placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu spełniające warunki wymienione w pkt. 3 lit. c;
- e) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
- f) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
  - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
  - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
  - w celu ujednoczenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględnić standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

- a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;
- b) w przypadku, gdy liczba drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;

- c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;
- d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp. za wyjątkiem szyldów, o których mowa w pkt. 2 lit. a;
- e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
- f) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- g) pole powierzchni służącej ekspozycji reklam nie może przekraczać:
- 18 m<sup>2</sup> w przypadku wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego,
  - sumarycznie 36 m<sup>2</sup> w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;
- h) ustala się minimalne odległości sytuowania wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego od skrzyżowań dróg publicznych (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
- min. 20 m dla obiektów, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi do 3 m<sup>2</sup>,
  - min. 50 m dla pozostałych obiektów;
- i) ustala się minimalną odległość sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych od jezdni – 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej;
- j) ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
- 100 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi powyżej 9 m<sup>2</sup>,
  - 50 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi od 3 do 9 m<sup>2</sup>,
  - 50 m od pomników i miejsc pamięci, krzyży przydrożnych,
  - 20 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi mniej niż 3 m<sup>2</sup> oraz od znaków drogowych i znaków systemu informacji miejskiej;
- k) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się jedynie szyldy;
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań:
- dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o powierzchni do 0,6 m<sup>2</sup> umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową),
  - nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych;
- c) tereny zabudowy usługowej:

- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami:

i) do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji – dla budynków o wysokości do 4 kondygnacji,

ii) do wysokości w proporcji 1:10 w stosunku do wysokości budynku – dla budynków o wysokości powyżej 4 kondygnacji,

przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,

- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych sztyldów o wysokości do 6 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6 m, służących jako nośnik flagi,

- tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

d) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów robotniczych „Pagedu” na Oksywiu oraz zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych oraz strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie:

- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem sztyldów, o pow. do 0,6 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy; dopuszcza się zainstalowanie po jednym sztyldzie na jedną firmę;

e) tereny dróg publicznych i placów miejskich, tereny zieleni oraz tereny infrastruktury technicznej:

- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, system informacji miejskiej).

3. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, na których nie zastosowano narożnych ściąg linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

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

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny: 016 – 018 MW2, 020 – 024 MW2, 029 – 037 MW3, 039 – 040 MW3, 043 – 045 MW3, 050 – 053 MW3, 058 – 059 MW3, 061 – 063 MW3:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placików gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone wzdłuż linii obrysów istniejących budynków nie dotyczą:

a) parterowych budynków technicznych oraz zabudowy dwupoziomowych platform parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt. 1;

b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych, klatek schodowych i parterowych przedsionków;

c) termomodernizacji budynków;

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

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

1) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwoświsiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:

a) osuwiska:

- nr 37091, rejon ul. Jarowej, osuwisko aktywne ciągle, aktywne okresowo – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 37092, rejon ul. Benisławskiego, osuwisko aktywne okresowo – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 37708, rejon ul. Stolarskiej, osuwisko aktywne okresowo – występują skomplikowane warunki gruntowe.

Na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych, oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń i obiektów wymienionych w kartach terenów; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;

b) tereny zagrożone ruchami masowymi:

- nr 5117, rejon ulic Benisławskiego, Zielonej i Bosmańskiej – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 5141, rejon ulic Robotniczej, Krawieckiej i Stolarskiej – występują złożone warunki gruntowe,
- nr 5143, rejon ulic Białowieskiej, Stolarskiej i Benisławskiego – występują skomplikowane warunki gruntowe.

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

2) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki o nachyleniu powyżej 15° – wskazane orientacyjnie na rysunku planu (zasięg terenów przedstawiony został na podstawie numerycznego modelu terenu z 2012 r.).

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

3) na części obszaru objętego planem, na terenach położonych wzdłuż ulic oraz w rejonach skrzyżowań, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego:

- a) w strefie do 5 m od linii rozgraniczających ul. Benisławskiego – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego ( $L_{DWN}$  68 dB,  $L_N$  59 dB);
- b) w strefie do 40 m od linii rozgraniczających skrzyżowania ulic Bosmańskiej i Benisławskiego – dla terenów zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego ( $L_{DWN}$  68 dB,  $L_N$  59 dB);
- c) w strefie do 15 m od linii rozgraniczających ul. Bosmańskiej (na odcinku od skrzyżowania z ul. Benisławskiego do skrzyżowania z ul. Zieloną) – dla terenów zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego ( $L_{DWN}$  68 dB,  $L_N$  59 dB) oraz w strefie do 30 m – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży ( $L_{DWN}$  64 dB,  $L_N$  59 dB);
- d) w strefie do 10 m od linii rozgraniczających skrzyżowania ulic Bosmańskiej i Zielonej – dla terenów zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego ( $L_{DWN}$  68 dB,  $L_N$  59 dB) oraz w strefie do 35 m – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży ( $L_{DWN}$  64 dB,  $L_N$  59 dB);
- e) w strefie do 15 m od linii rozgraniczających ul. Zielonej – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży ( $L_{DWN}$  64 dB,  $L_N$  59 dB);

f) w strefie do 20 m od linii rozgraniczających skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i Zielonej – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży ( $L_{DWN}$  64 dB,  $L_N$  59 dB).

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

4) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie. Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:

a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni poziomej wewnętrznej – 89,00 m n.p.m.), wyznaczonej na podstawie w/w rozporządzenia. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających, zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:

- wymiary obiektów budowlanych i naturalnych, a także umieszczonych na nich urządzeń, w szczególności anten, reklam, nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
- obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, wolnostojące anteny, nie mogą naruszać wysokości powierzchni ograniczających, pomniejszych o co najmniej 10 m,
- właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstąpienie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska, z wyjątkiem karty terenu 033 MW3, gdzie dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy przekraczającej wysokość 89,00 m n.p.m.;

5) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej. Dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Ministerstwa Obrony Narodowej.

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

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

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

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi zbiorcze: 106 – 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka, 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańska, 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielona, i drogi lokalne 111 – 112 1/2 KD-L – ul. Stolarska, 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych / C. Godebskiego / Czwartaków;

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

a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

- skrzyżowania drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka z drogą 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańską,

- dróg zbiorczych: 106 – 108 KD-Z 1/2 – Płk. S. Dąbka, 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej i 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej,
- dróg lokalnych: 111 – 112 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej, 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych / C. Godebskiego / Czwartaków,
- dróg dojazdowych: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej, 120 KD-D 1/2, 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej,
- ciągów pieszo-jezdnych: 127 KD-X, 128 KD-X, 129 KD-X, 130 KD-X, 131 KD-X, 132 KD-X, 133 KD-X;

b) budowa i urządzenie ciągów pieszych i tras rowerowych na terenach należących do miasta;

- 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.

Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy na obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciężącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
- w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m<sup>2</sup>, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- dla nowoprojektowanej zabudowy realizowanej na terenach 031 MW3, 038 MW3, 041 – 042 MW3, 054 – 055 MW3, 056 MW3,U, 066 MW3, 067 – 068 MW3,U, 070 MW3,U,KS, 071 U/MW2 – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- dla nowoprojektowanej zabudowy realizowanej na pozostałych terenach – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

c) przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły średnie:

- min. 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną w szkole oraz min. 1 miejsce postojowe na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów;

d) kościoły, kaplice:

- 2-3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;

e) pozostałe obiekty usługowe i biura:

- 2-4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług lub biur;

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

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

h) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- i) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
- należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
- b) szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły średnie:
- min. 10 miejsc postojowych na 1 salę lekcyjną;
- c) kościoły, kaplice:
- min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- d) pozostałe obiekty usługowe i biura:
- min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
  - min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej biur;
- e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem);
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
- a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem) lub do ziemi;
- b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna rozbudowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem);
- c) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
- d) ustala się rezerwy terenu dla zbiornika retencyjnego na terenie 105 ZP,K i dla planowanego zbiornika retencyjnego na terenie 174 K/KS, lokalizacje zbiorników wskazano orientacyjnie na rysunku planu;

## 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:

- a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego ciśnienia DN100 wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka, DN100 wzdłuż ul. Zielonej oraz DN150 wzdłuż ul. Bosmańskiej ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi gazociągu), informacyjnie wskazaną na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

## 5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, w przypadku:
  - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
  - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

## 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:

- a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii); dopuszcza się zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych lub/i ich skablowanie – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;

## 7) telekomunikacja:

- a) z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

## 8) gospodarka odpadami:

- a) usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

## 9) inne zasady:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c oraz § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
- c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje gazowe, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;

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

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

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów lub ustalonym sposobem ich tymczasowego zagospodarowania, ale sytuowanych na okres do 180 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

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

§ 13. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony, ze wszystkich stron budynku, od poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b-c;
  - b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej, istniejącej lub projektowanej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
  - c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
  - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 2) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;

- c) nie dotyczy balkonów i wykusy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni rzutu elewacji;
- d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 4) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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 urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 7) „**szerokości frontu działki**” – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
- 8) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

#### § 14. 1. KARTA TERENU O NUMERZE 001

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- a) **MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA BLIŹNIACZA;**
- b) funkcje wyłączone – zabudowa wolnostojąca.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- d) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,8; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 7 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 3 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 10 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 7 m i 2 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
  - szerokość elewacji frontowej – do 13,5 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – zmienna od 6,2 m do 8,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 150 KDW – 10 m; od linii rozgraniczających drogi 153 KDW – 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 400 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 13 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od dróg: 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej, 150 KDW i 153 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

## 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 2. KARTA TERENU O NUMERZE 002

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA – 1,78 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
- b) funkcje wyłączone – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca; wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy).

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

#### 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 3:
  - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 137.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,1;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji) lub w poddaszu w przypadku zastosowania dachu stromego,
  - szerokość elewacji frontowej – do 10 m; z zastrzeżeniem lit. f;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 5,7 m do 6,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – 3 m; od linii rozgraniczających drogi 122 KD-D 1/2 (ul. Błękitnej) – zmienna od 3,9 m do 4,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 172 KS – zmienna od 9,4 m do 9,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne tylne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy) – zgodnie z rysunkiem planu;

f) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy) dopuszcza się realizację wiat, garaży, budynków gospodarczych, obiektów usługowych, o wysokości do 4,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej, bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

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

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

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe 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;

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):

- dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej – 450 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 180 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 450 m<sup>2</sup> przy czym nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;

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

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od dróg: 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka, 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej i 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej;

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

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

## 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 3. KARTA TERENÓW O NUMERACH 003 – 006

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 003 – 0,43 ha;
- b) teren nr 004 – 0,93 ha;
- c) teren nr 005 – 0,97 ha;
- d) teren nr 006 – 0,57 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna grupowa w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy).

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) na części terenów 003 MN2,MW1,U i 006 MN2,MW1,U występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

##### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 005 MN2,MW1,U znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
  - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Biała 21.

##### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy wolnostojącej – do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,8; na terenie 003 MN2,MW1,U dopuszcza się intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2,
  - dla zabudowy bliźniaczej – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0; na działkach nr 902, 903, 904, 905, 995, 996, 1043, 1044, 1049, 1050 obręb Oksywie (0021) dopuszcza się intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych; na działkach nr 995, 996, 1043, 1044, 1049, 1050 obręb Oksywie (0021) dopuszcza się do 14 m, do 4 kondygnacji pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego (pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji) lub w poddaszu w przypadku zastosowania dachu stromego,
- szerokość elewacji frontowej:
  - i) dla zabudowy wolnostojącej – nie ustala się,
  - ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 12 m; z zastrzeżeniem lit. g;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - i) dla terenu 003 MN2,MW1,U – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 123 KD-D 1/2 (ul. Modrej) – 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 124 KD-D (ul. Czerwonej) – zmienna od linii rozgraniczających do 23,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - ii) dla terenu 004 MN2,MW1,U – od linii rozgraniczających drogi 123 KD-D 1/2 (ul. Modrej) – 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 124 KD-D (ul. Czerwonej) – zmienna od 4,3 m do 4,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 125 KD-D (ul. Żółtej) – zmienna od 3,8 m do 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - iii) dla terenu 005 MN2,MW1,U – od linii rozgraniczających drogi 123 KD-D 1/2 (ul. Modrej) – 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 125 KD-D (ul. Żółtej) – zmienna od 4,3 m do 5,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 126 KD-D (ul. Białej) – zmienna od 4 m do 4,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - iv) dla terenu 006 MN2,MW1,U – od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od linii rozgraniczających do 0,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 123 KD-D 1/2 (ul. Modrej) – 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 126 KD-D (ul. Białej) – zmienna od 3,7 m do 4,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne tylne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy) – zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy wolnostojącej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej; na terenie 003 MN2,MW1,U dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 0,5 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,5 powierzchni działki budowlanej; na działkach nr 902, 903, 904, 905 oraz nr 995, 996, 1043, 1044, 1049, 1050 obręb Oksywie (0021) dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 0,65 powierzchni działki budowlanej;
- g) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy) dopuszcza się realizację wiat, garaży, budynków gospodarczych, obiektów usługowych, o wysokości do 4,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej, bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

- i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
  - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 350 m<sup>2</sup> przy czym nie mniej niż 112,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie 006 MN2,MW1,U występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
  - do terenu 003 MN2,MW1,U – od dróg: 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej, 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej i 124 KD-D – ul. Czerwonej,
  - do terenu 004 MN2,MW1,U – od dróg: 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej, 124 KD-D – ul. Czerwonej i 125 KD-D – ul. Żółtej,
  - do terenu 005 MN2,MW1,U – od dróg: 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej, 125 KD-D – ul. Żółtej i 126 KD-D – ul. Białej,
  - do terenu 006 MN2,MW1,U – od dróg: 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej i 126 KD-D – ul. Białej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 4. KARTA TERENÓW O NUMERACH 007 – 008

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 007 – 0,51 ha;
- b) teren nr 008 – 0,34 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;**

- b) funkcje wyłączone – zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i grupowa;
- c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań.

### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### a) intensywność zabudowy:

- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

#### b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 14 m od poziomu ul. Jarowej i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – do 14 m;

#### c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

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

#### e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

- i) dla terenu 007 MN3 – od linii rozgraniczających drogi 116 KD-D 1/2 (ul. Jarowej) – zmienna od 3,2 m do 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- ii) dla terenu 008 MN3 – od linii rozgraniczających drogi 116 KD-D 1/2 (ul. Jarowej) – zmienna od 3,5 m do 8,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

#### f) powierzchnia zabudowy:

- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

#### g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 340 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 220 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 9 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenów oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37091 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej;
- b) teren 007 MN3 i oraz część terenu 008 MN3, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
  - do terenu 007 MN3 – od drogi 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej,
  - do terenu 008 MN3 – od drogi 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 5. KARTA TERENU O NUMERZE 009

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA – 1,59 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – zabudowa wolnostojąca i grupowa.

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 10 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - szerokość elewacji frontowej – do 10 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do  $25 \text{ m}^2$ ; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 115 KD-D 1/2 (ul. Gen. S. Karpińskiego) – zmienna od 4 m do 20,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 148 KDW (ul. Gen. M. Wittekówny) – zmienna od 0,8 m do 9,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 102 ZP – zmienna od 2,6 m do 5,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) –  $200 \text{ m}^2$ ,
  - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) –  $150 \text{ m}^2$ ;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 6 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^{\circ}$ .

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od dróg: 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego, 148 KDW – ul. Gen. M. Wittekówny oraz od 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego poprzez teren 102 ZP;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 6. KARTA TERENÓW O NUMERACH 010 – 013

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 010 – 0,33 ha;
- b) teren nr 011 – 0,27 ha;
- c) teren nr 012 – 0,10 ha;
- d) teren nr 013 – 1,18 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;**

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych na terenie 013 MN3, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,U;
- c) funkcje wyłączone – zabudowa grupowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) na części terenów 011 MN3 i 013 MN3 występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- d) na terenie 013 MN3 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 7 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 3 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 10 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 7 m i 2 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
  - szerokość elewacji frontowej – do 13,5 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

## e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

i) dla terenu 010 MN3 – od linii rozgraniczających drogi 121 KD-D (ul. Granatowej) – zmienna od 0,3 m do 10,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 151 KDW – zmienna od 1,9 m do 2,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

ii) dla terenu 011 MN3 – od linii rozgraniczających drogi 121 KD-D (ul. Granatowej) – zmienna od 3,4 m do 7,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 151 KDW – zmienna od 3,5 m do 4,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 102 ZP – zmienna od 1,8 m do 7,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

iii) dla terenu 012 MN3 – od linii rozgraniczających drogi 121 KD-D (ul. Granatowej) – zmienna od 0,7 m do 11,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

iv) dla terenu 013 MN3 – od linii rozgraniczających drogi 121 KD-D (ul. Granatowej) – zmienna od 1,9 m do 8,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 152 KDW – zmienna od 2,5 m do 5,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 103 ZP – zmienna od 5,2 m do 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):

- dla zabudowy wolnostojącej – 340 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 320 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 250 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 200 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 6 m;

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 013 MN3, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

### a) dojazd:

- do terenu 010 MN3 – od dróg: 121 KD-D – ul. Granatowej i 151 KDW,
- do terenu 011 MN3 – od dróg: 121 KD-D – ul. Granatowej i 151 KDW,
- do terenu 012 MN3 – od drogi 121 KD-D – ul. Granatowej,
- do terenu 013 MN3 – od dróg: 121 KD-D – ul. Granatowej i 152 KDW;

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

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

## 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 7. KARTA TERENU O NUMERZE 014

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

## 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### a) **MN3,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**

- ### b) funkcje wyłączone – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i grupowa; wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- ### a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- ### b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

- ### c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,0;

### b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 4 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 14 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 11 m i 3 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego;

- ### c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni lub brązu;

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

### e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – 1,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 117 KD-D 1/2 (ul. Knyszyńskiej) – wzdłuż linii rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 118 KD-D 1/2 (ul. Tucholskiej) – wzdłuż linii rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 143 KDW – zmienna od 4,3 m do 4,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zabudowę pierzeją (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Benisławskiego;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,7 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 150 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 120 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 6 m;

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

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 117 KD-D 1/2 – ul. Knyszyńskiej, 118 KD-D 1/2 – ul. Tucholskiej i 143 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego na terenie 084 U,KS;

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 8. KARTA TERENU O NUMERZE 015

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,49 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3, MW1, U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji) lub w poddaszu w przypadku zastosowania dachu stromego; przy czym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 67,00 m n.p.m.,
  - szerokość elewacji frontowej:
    - i) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej – min. 6 m,
    - ii) dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 20 m;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 153 KDW – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 103 ZP – zmienna od 6 m do 6,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 013 MN3 – zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
  - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 300 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 650 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 225 m<sup>2</sup>/mieszkanie;

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 6 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 teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 153 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 9. KARTA TERENÓW O NUMERACH 016 – 018

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 016 – 0,92 ha;
- b) teren nr 017 – 0,79 ha;
- c) teren nr 018 – 0,35 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**
- b) na terenie 016 MW2 dopuszcza się adaptację istniejących pawilonów handlowych na działkach nr 38, 39 i 41 obręb Oksywie (0021) bez możliwości ich nadbudowy i rozbudowy;
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenie 016 MW2 nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej;
- d) na terenach 016 MW2 i 018 MW2 ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach w/w obszarów dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne.

#### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny 016 MW2 i 017 MW2 oraz część terenu 018 MW2 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów robotniczych „Pagedu” na Oksywiu, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

- i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 183,
- ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 185,
- iii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 187,
- iv) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 189,
- v) budynek mieszkalny, ul. Kampinoska 2,
- vi) budynek mieszkalny, ul. Tucholska 1,
- vii) budynek mieszkalny, ul. Tucholska 5,
- viii) budynek mieszkalny, ul. Tucholska 7.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 60 m,
- szerokość elewacji bocznej – do 12 m; dla budynku przy ul. Kampinoska 2 – do 20 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

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

i) na terenie 018 MW2 ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

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

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1500 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu 018 MW2, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

##### a) dojazd:

- do terenu 016 MW2 – od dróg: 117 KD-D 1/2 – ul. Knyszyńskiej, 118 KD-D 1/2 – ul. Tucholskiej, 119 KD-D 1/2 – ul. Kampinoskiej i 143 KDW,
- do terenu 017 MW2 – od dróg: 107 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka, 118 KD-D 1/2 – ul. Tucholskiej, 119 KD-D 1/2 – ul. Kampinoskiej i 142 KDW,
- do terenu 018 MW2 – od dróg: 117 KD-D 1/2 – ul. Knyszyńskiej i 119 KD-D 1/2 – ul. Kampinoskiej;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego na terenie 084 U,KS;

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

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 10. KARTA TERENU O NUMERZE 019

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

###### a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**

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

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

###### b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 13 m i do 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji),
- szerokość elewacji frontowej – do 20 m;

- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – zmienna od 2,6 m do 4,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 149 KDW – zmienna od 5,3 m do 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi 149 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 020 – 024

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 020 – 0,12 ha;
- b) teren nr 021 – 0,12 ha;
- c) teren nr 022 – 1,51 ha;
- d) teren nr 023 – 0,68 ha;
- e) teren nr 024 – 0,17 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenie 024 MW2 nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej;
- d) na terenie 022 MW2 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
  - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 26,
    - ii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 28,
    - iii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 28a,
    - iv) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 28b,
    - v) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 30,
    - vi) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 30a,
    - vii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 30b,
    - viii) budynek mieszkalny, ul. Bosmańska 32,
    - ix) budynek mieszkalny, ul. Czwartaków 6,
    - x) budynek mieszkalny, ul. Czwartaków 8,
    - xi) budynek mieszkalny, ul. C. Godebskiego 3,
    - xii) budynek mieszkalny, ul. C. Godebskiego 5,
    - xiii) budynek mieszkalny, ul. C. Godebskiego 7,
    - xiv) budynek mieszkalny, ul. Podchorążych 9,
    - xv) budynek mieszkalny, ul. Podchorążych 11.

### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych; na terenie 022 MW2 dla budynku przy ul. C. Godebskiego 5 – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 63,5 m,
  - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni lub brązu;

- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- f) powierzchnia zabudowy:
- dla terenów 020 MW2 – do 0,65 powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - dla terenów 021 – 024 MW2 – do 0,5 powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; dla terenu 022 MW2 do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – 6%; dla terenu 022 MW2 do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączzonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) na terenie 022 MW2 ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- k) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) dla terenów 020 MW2, 021 MW2, 024 MW2 – zakaz podziału;
- b) dla terenu 022 MW2 i 023 MW2 minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
- do terenu 020 MW2 – od dróg: 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych i 131 KD-X,
  - do terenu 021 MW2 – od dróg: 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych / ul. C. Godebskiego, 131 KD-X i 132 KD-X,

- do terenu 022 MW2 – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 114 KD-L 1/2 – ul. C. Godebskiego, 131 KD-X, 132 KD-X, 133 KD-X i 159 KDW,
- do terenu 023 MW2 – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 114 KD-L 1/2 – ul. C. Godebskiego / Czwartaków i 159 KDW,
- do terenu 024 MW2 – od dróg: 114 KD-L 1/2 – ul. C. Godebskiego i 133 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających dróg: 131 KD-X, 132 KD-X, 133 KD-X, 159 KDW;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 12. KARTA TERENU O NUMERZE 025

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady 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 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 45.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 2 m do 2,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od 9,6 m do 11,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Płk. S. Dąbka i Bosmańskiej;

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

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

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 450 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 14 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 35°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka i 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej;

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

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 026 – 028

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 026 – 0,11 ha;

b) teren nr 027 – 0,18 ha;

c) teren nr 028 – 0,18 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**

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

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) na części terenu 026 MN1,MW2,U występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 13 m i do 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (pod warunkiem wycofania czwartej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji);

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

i) dla terenu 026 MN1,MW2,U – od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od 1,3 m do 5,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 124 KD-D (ul. Czerwonej) – 3,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

ii) dla terenu 027 MN1,MW2,U – od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od 5 m do 5,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 124 KD-D (ul. Czerwonej) – zmienna od 4,5 m do 4,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 125 KD-D (ul. Żółtej) – zmienna od 3,9 m do 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

iii) dla terenu 028 MN1,MW2,U – od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od 4,9 m do 5,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 125 KD-D (ul. Żółtej) – 5,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 126 KD-D (ul. Białej) – zmienna od 3,9 m do 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Bosmańskiej,

- dopuszcza się realizację budynków parterowych oraz parterowych części budynków o wysokości do 4,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej, bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

f) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy wewnątrz działek (druga linia zabudowy) dopuszcza się realizację wiat, garaży, budynków gospodarczych, obiektów usługowych, o wysokości do 4,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej, bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

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

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

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe 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;

- j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 400 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 220 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd:
- do terenu 026 MN1,MW2,U – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej i 124 KD-D – ul. Czerwonej,
  - do terenu 027 MN1,MW2,U – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 124 KD-D – ul. Czerwonej i 125 KD-D – ul. Żółtej,
  - do terenu 028 MN1,MW2,U – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 125 KD-D – ul. Żółtej i 126 KD-D – ul. Białej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 14. KARTA TERENU O NUMERZE 029**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,34 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 36 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – do 166 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 41 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
    - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od drogi 134 KDW i od ul. Krawieckiej (poza obszarem objętym niniejszym planem);
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 134 KDW i/lub na terenach 165 KS oraz 166 KS;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 15. KARTA TERENU O NUMERZE 030

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 1,18 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

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

### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 36 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 28 m,
  - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 900 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5141 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarska;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających terenów 162 KS i 163 KS;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 16. KARTA TERENU O NUMERZE 031

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 3,03 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
  - c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla 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 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – do 110 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 61 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
    - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;

- j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej, 135 KDW, 138 KDW oraz od ul. Białowieskiej (poza obszarem objętym niniejszym planem);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających dróg 135 KDW, 138 KDW i/lub na terenach 164 KS i 167 KS;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## 17. KARTA TERENÓW O NUMERACH 032 – 037

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 032 – 0,39 ha;
- b) teren nr 033 – 0,80 ha;
- c) teren nr 034 – 0,60 ha;
- d) teren nr 035 – 1,71 ha;
- e) teren nr 036 – 1,11 ha;
- f) teren nr 037 – 0,76 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenach 032 MW3 i 035 – 037 MW3 ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach w/w stref dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne.
- 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; na terenie 033 MW3 – adaptacja istniejącej intensywności zabudowy;

**b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:**

- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych, na terenie 033 MW3 – adaptacja istniejącej wysokości do 10 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 80 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 45 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
- szerokość elewacji bocznej – do 15 m;

**c) rodzaj dachu – płaski;****d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);****e) linie zabudowy:**

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;

**f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni;****g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni;****h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;****i) na terenie 034 MW3 ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;****j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;****k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;****l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.****6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH****a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 1500 m<sup>2</sup>;****b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.****7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU****a) część terenów 032 MW3, 035 MW3, 036 MW3 i 037 MW3 oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5143 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.****8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA****a) dojazd:**

- do terenu 032 MW3 – od drogi 136 KDW,
- do terenu 033 MW3 – od ciągów pieszo-jezdnych 127 KD-X i 128 KD-X oraz drogi 136 KDW,
- do terenu 034 MW3 – od ciągu pieszo-jezdnego 128 KD-X i drogi 137 KDW,

- do terenu 035 MW3 – od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego i 137 KDW,
- do terenu 036 MW3 – od dróg: 140 KDW i 141 KDW,
- do terenu 037 MW3 – od drogi 140 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5, z zastrzeżeniem jak niżej:

- dla terenu 035 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego na terenie 168 KS,
- dla terenu 036 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 141 KDW i/lub na terenie 168 KS,
- dla terenu 037 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 140 KDW i/lub na terenie 167 KS;

c) na części terenów 032 MW3, 035 MW3 i 036 MW3 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 18. KARTA TERENU O NUMERZE 038

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,67 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 80 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 45 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
- szerokość elewacji bocznej – do 20 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 140 KDW – 4 m; od linii rozgraniczających terenu 036 MW3 – zmiana od 4 m do 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) –  $1500 \text{ m}^2$ ;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ .

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b jak dla terenu zagrożonego ruchami masowymi nr 5143.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi 140 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 19. KARTA TERENU O NUMERZE 039

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 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 – 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 zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 36 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – do 30,5 m,
    - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1600 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od dróg: 112 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej i 139 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 139 KDW i/lub na terenie 167 KS;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 20. KARTA TERENU O NUMERZE 040

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 61 m,
  - szerokość elewacji bocznej – do 17 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1600 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 144 KDW i 145 KDW;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 144 KDW i/lub na terenie 169 KS;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 21. KARTA TERENU O NUMERZE 041

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 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 – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 6 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 20 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 – zmienna od 2,2 m do 5,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 145 KDW – zmienna od 4 m do 7,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 600 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) dojazd od drogi 145 KDW;  
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;  
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****22. KARTA TERENU O NUMERZE 042****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206****1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha.****2) PRZEZNACZENIE TERENU****a) MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

**3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;  
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 – nie ustala się.****5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 4,0;

**b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:**

- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 6 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 20 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
- dopuszcza się usytuowanie lokalnej dominanty architektonicznej o wysokości do 38 m i do 12 kondygnacji na powierzchni rzutu mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 340 m<sup>2</sup>;

**c) rodzaj dachu – płaski;**

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

**e) linie zabudowy:**

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 – zmienna od 1,3 m do 12,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 145 KDW – zmienna od 2 m do 2,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 146 KDW – 4 m;

- f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 145 KDW i 146 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **23. KARTA TERENÓW O NUMERACH 043 – 045**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

##### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr 043 – 0,67 ha;
- b) teren nr 044 – 0,17 ha;
- c) teren nr 045 – 0,18 ha.

##### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

##### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej 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.

##### **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 zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 38 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 46 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 30 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, zróżnicowanie wysokości, itp.,
- szerokość elewacji bocznej – do 15 m;

## c) rodzaj dachu – płaski;

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

## e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;

## f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1600 m<sup>2</sup>;

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## a) na terenach 043 MW3 i 045 MW3 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

## a) dojazd:

- do terenu 043 MW3 – od dróg: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej, 145 KDW i 146 KDW,
- do terenu 044 MW3 – od dróg: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej, 146 KDW i 147 KDW,
- do terenu 045 MW3 – od dróg: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej i 147 KDW;

## b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz:

- dla terenu 043 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 145 KDW i/lub na terenach: 169 KS i 170 KS,
- dla terenu 044 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających dróg 146 KDW, 147 KDW i/lub na terenie 170 KS,

- dla terenu 045 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 147 KDW i/lub na terenie 170 KS;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **24. KARTA TERENU O NUMERZE 046**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego i 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 25. KARTA TERENÓW O NUMERACH 047 – 049

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 047 – 2,53 ha;
- b) teren nr 048 – 0,18 ha;
- c) teren nr 049 – 0,69 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) na terenie 048 MW3 oraz części terenu 049 MW3 występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 3,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,2; na działce nr 103 (teren 047 MW3) dopuszcza się intensywność zabudowy – do 6,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 4,2;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 38 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej – do 80 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 45 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, zróżnicowanie wysokości, itp.,

- szerokość elewacji bocznej – do 60,5 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

i) dla terenu 047 MW3 – od linii rozgraniczających drogi 115 KD-D 1/2 (ul. Gen. S. Karpińskiego) – zmienna od 5,8 m do 11,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 148 KD-W (ul. Gen. M. Wittekówny) – zmienna od 1,4 m do 5,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

ii) dla terenu 048 MW3 – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – zmienna od linii rozgraniczających do 0,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 115 KD-D 1/2 (ul. Gen. S. Karpińskiego) – zmienna od linii rozgraniczających do 2,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

iii) dla terenu 049 MW3 – od linii rozgraniczających drogi 115 KD-D 1/2 (ul. Gen. S. Karpińskiego) – zmienna od 7,2 m do 8,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 101 ZP – zmienna od 4 m do 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1500 m<sup>2</sup>;

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenach 048 MW3 i 049 MW3 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 047 MW3 – od dróg: 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego i 148 KD-W – ul. Gen. M. Wittekówny,

- do terenu 048 MW3 – od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego,

- do terenu 049 MW3 – od drogi 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 148 KDW (ul. Gen. M. Wittekówny);

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 26. KARTA TERENU O NUMERZE 050

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,93 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej – do 61 m,

- szerokość elewacji bocznej – do 17 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;

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

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

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

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

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

6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.

8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od dróg: 119 KD-D 1/2 – ul. Kampinoskiej i 149 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 149 KDW i/lub na terenie 085 U,KS;
- c) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**27. KARTA TERENÓW O NUMERACH 051 – 052**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

1) **POWIERZCHNIA**

- a) teren nr 051 – 0,87 ha;
- b) teren nr 052 – 0,38 ha.

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 89 m n.p.m. i do 10 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 96 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 55 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
  - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;

- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) na terenie 051 MW3 ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
- do terenu 051 MW3 – od dróg: 120 KD-D 1/2 i 149 KDW,
  - do terenu 052 MW3 – od drogi 120 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; na terenie 051 MW3 dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 149 KDW i/lub na terenie 085 U,KS;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **28. KARTA TERENU O NUMERZE 053**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,61 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 96 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 55 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
  - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od dróg: 120 KD-D 1/2 i 150 KD-W;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 29. KARTA TERENÓW O NUMERACH 054 – 055

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 054 – 0,35 ha;

b) teren nr 055 – 0,39 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

c) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach w/w stref dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz realizację ścieżek pieszych i dróg pożarowych, z zakazem wjazdu pojazdów innych, niż używane przez straż pożarną, pod warunkiem zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,0; na terenie 054 MW3 dopuszcza się intensywność zabudowy – do 4,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy:

i) dla terenu 054 MW3 – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 20 m i do 6 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji szóstej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu piątej kondygnacji oraz wycofania szóstej kondygnacji od strony od strony 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej, w stosunku do obrysu piątej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości piątej kondygnacji; dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji na łącznej powierzchni rzutów mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 600 m<sup>2</sup> na każdej kondygnacji,

ii) dla terenu 055 MW3 – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej (od strony 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej) – do 96 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 55 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,

- szerokość elewacji bocznej – do 60 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

## e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

i) dla terenu 054 MW3 – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 120 KD-D 1/2 – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

ii) dla terenu 055 MW3 – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 150 KDW – wzdłuż linii rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne tylne linie zabudowy:

i) dla terenu 054 MW3 – zgodnie z rysunkiem planu,

ii) dla terenu 055 MW3 – zgodnie z rysunkiem planu,

iii) tylne linie zabudowy nie dotyczą parterowych budynków technicznych o wysokości do 4,5 m oraz zadaszonych zejść i zjazdów do podziemnych kondygnacji parkingowych;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

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

h) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;

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

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

**6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 3000 m<sup>2</sup>;

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

**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) na terenie 055 MW3 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

a) dojazd:

- do terenu 054 MW3 – od drogi 120 KD-D 1/2,

- do terenu 055 MW3 – od drogi 150 KDW, dopuszcza się zjazd z drogi pożarowej na terenie 055 MW3 na drogę 120 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla terenu 055 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 150 KDW;

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

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****30. KARTA TERENU O NUMERZE 056****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha.

**2) PRZEZNACZENIE TERENU**

a) **MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**

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

### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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:

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8,
- dla zabudowy usługowej – do 0,6;

#### b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy:

- i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- ii) dla zabudowy usługowej – do 5 m i do 1 kondygnacji nadziemnej,

- szerokość elewacji frontowej – do 82 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 45 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,

- szerokość elewacji bocznej – do 35 m;

#### c) rodzaj dachu – płaski;

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

#### e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – wzdłuż linii rozgraniczających; od linii rozgraniczających drogi 122 KD-D 1/2 (ul. Błękitnej) – zmienna od 4 m do 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

#### f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;

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

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

- i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;

- j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **31. KARTA TERENU O NUMERZE 057**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,13 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA.**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla 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 0,6;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 5 m i do 1 kondygnacji nadziemnej;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – wzdłuż linii rozgraniczających; od linii rozgraniczających drogi 123 KD-D 1/2 (ul. Modrej) – zmienna od 2,7 m do 2,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

- h) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd – od drogi 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **32. KARTA TERENÓW O NUMERACH 058 – 059**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 058 – 2,22 ha;
- b) teren nr 059 – 1,74 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach w/w stref dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne.
- 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 zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 82 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 45 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,

- szerokość elewacji bocznej – do 35 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>;

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

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 058 MW3 – od dróg: 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej, 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej i 154 KDW,

- do terenu 059 MW3 – od dróg: 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej, 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej, 154 KDW i 155 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających dróg 154 KDW i 155 KDW i/lub na terenach 172 KS i 173 KS;

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

#### 9) INNE ZAPISY

a) w granicach terenu 058 MW3 znajduje się krzyż przydrożny w miejscu wskazanym na rysunku planu.

### 33. KARTA TERENU O NUMERZE 060

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### a) MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

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

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,1;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 15 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej (od ul. Bosmańskiej) – do 20 m; dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej do 60 m pod warunkiem rozczłonkowania elewacji na fragmenty o długości maks. 20 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od linii rozgraniczających do 0,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 1500 m<sup>2</sup>;

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

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ .

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej;  
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;  
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 34. KARTA TERENU O NUMERZE 061

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA – 2,31 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;  
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;  
c) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu;  
d) na terenie ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach w/w stref dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne.

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

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,6; do obliczeń intensywności terenu nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni;  
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 50 m,
  - szerokość elewacji bocznej – do 20 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 2400 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd – od dróg: 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej i 155 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 35. KARTA TERENÓW O NUMERACH 062 – 063

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 062 – 2,54 ha;
- b) teren nr 063 – 1,55 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenie 063 MW3 nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.

#### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu 063 MW3 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - szerokość elewacji frontowej – do 82 m,
  - szerokość elewacji bocznej – do 15 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) na terenach ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1800 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) dojazd:

- do terenu 062 MW3 – od dróg: 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka, 156 KDW, 157 KDW i 158 KDW,
- do terenu 063 MW3 – od dróg: 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka, 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej poprzez teren 105 ZP,K oraz 160 KDW i 161 KDW;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz:

- dla terenu 062 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających dróg: 156 KDW, 157 KDW, 158 KDW i/lub na terenach: 172 KS i 174 K/KS,
- dla terenu 063 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających dróg: 160 KDW, 161 KDW i/lub na terenie 174 K/KS;

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

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****36. KARTA TERENU O NUMERZE 064****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha.

**2) PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA;**

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

**3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

- c) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.

**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.****5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9;

- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 34 m;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od linii rozgraniczających drogi do 0,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, wg wskaźnika  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku;
- j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 1000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 35°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od dróg: 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka i 161 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 37. KARTA TERENÓW O NUMERACH 065 – 066

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 065 – 1,10 ha;
- b) teren nr 066 – 0,95 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**a) MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

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

**3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

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

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla 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 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 14 m i do 4 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się wysokość zabudowy do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji piątej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu czwartej kondygnacji (pod warunkiem wycofania piątej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości czwartej kondygnacji),

- szerokość elewacji frontowej – do 85 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 50 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, zróżnicowanie wysokości, itp.,

- szerokość elewacji bocznej – do 50 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

i) dla terenu 065 MW3 – od linii rozgraniczających drogi 114 KD-L 1/2 (ul. C. Godebskiego) – zmienna od 6,4 m do 10,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 090 UO – 7 m,

ii) dla terenu 066 MW3 – od linii rozgraniczających terenu 105 ZP,K – zmienna od linii rozgraniczających do 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 114 KD-L 1/2 (ul. Czwartaków) – zmienna od 2,4 m do 4,4 m;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

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

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

i) na terenie 065 MW3 ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

- j) na terenie 065 MW3 dla nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
  - k) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - m) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) –  $1800 \text{ m}^2$ ;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 20^\circ$ .
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd:
    - do terenu 065 MW3 – od drogi 114 KD-L 1/2 – ul. C.Godebskiego,
    - do terenu 066 MW3 – od dróg: 114 KD-L 1/2 – ul. Czwartaków;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

### **38. KARTA TERENU O NUMERZE 067**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,27 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
  - a) **MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 6 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 20 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
- szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Benisławskiego) – do 90 m, zaleca się rozcłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 30 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, itp.,
- szerokość elewacji bocznej – do 18 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 112 KD-L 1/2 (ul. Stolarskiej) – zmienna od 4,2 m do 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – zmienna od linii rozgraniczających do 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

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

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

i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1800 m<sup>2</sup>;

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od dróg: 112 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej i 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego;

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

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

## 9) INNE ZAPISY

a) w granicach terenu znajduje się krzyż przydrożny w miejscu wskazanym na rysunku planu.

**39. KARTA TERENU O NUMERZE 068****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 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 – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 4,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 6 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 20 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
    - dopuszcza się usytuowanie lokalnej dominanty architektonicznej o wysokości do 38 m i do 12 kondygnacji na powierzchni rzutu mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – 6 m; od linii rozgraniczających drogi 146 KDW – 2 m; od linii rozgraniczających drogi 147 KDW – zmienna od linii rozgraniczających do 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 045 MW3 – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min.  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku;
  - j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) –  $1200 \text{ m}^2$ ;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję  $\pm 10^\circ$ .
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg: 146 KDW i 147 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### 40. KARTA TERENU O NUMERZE 069

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,32 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
  - c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 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 3:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek mieszkalny, ul. Benisławskiego 10.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,6;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 16 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; przy czym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 45,00 m n.p.m.;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – wzdłuż linii rozgraniczających; od linii rozgraniczających drogi 115 KD-D 1/2 (ul. Gen. S. Karpińskiego) – zmienna od 4,1 m do 4,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 116 KD-D 1/2 (ul. Jarowej) – zmienna od 4,9 m do 5,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 148 KDW (ul. Gen. M. Wittekówny) – zmienna od 2 m do 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 170 KS – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 700 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego i 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 41. KARTA TERENU O NUMERZE 070

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,44 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **MW3,U,KS – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 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 – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 6 i 7 kondygnacji częściowo zagłębionych w ziemi i wysokość budynku do 23 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 17 m i 5 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego; przy czym wysokość zabudowy w najwyższym punkcie terenu nie może przekroczyć 55,00 m n.p.m.,
    - szerokość elewacji frontowej – do 50 m, zaleca się rozczłonkowanie elewacji na fragmenty o długości maks. 30 m przy zastosowaniu środków architektonicznych takich jak: wycofanie w stosunku do linii zabudowy części bryły budynku, zmiana materiału i/lub kolorystyki elewacji, zróżnicowanie wysokości, itp.,
    - szerokość elewacji bocznej – do 40 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 111 KD-L 1/2 (ul. Stolarskiej) – zmienna od 5 m do 5,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1000 m<sup>2</sup>;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 42. KARTA TERENU O NUMERZE 071

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków od strony ul. Płk. S. Dąbka;**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) na części terenu występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 13 m i do 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji);
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 149 KD-W – zmienna od 2,7 m do 5,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających ciągu pieszego 130 KD-X – 2,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Płk. S. Dąbka oraz 149 KD-W;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się min. 15% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - j) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 950 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od drogi 149 KDW; dopuszcza się dojazd do obiektów usługowych od drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 43. KARTA TERENU O NUMERZE 072

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków od strony ul. Płk. S. Dąbka;**
  - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady 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 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 37.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,4;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od linii rozgraniczających do 2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – zmienna od 1,8 m do 4,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Płk. S. Dąbka i Bosmańskiej;

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;

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

i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku;

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 600 m<sup>2</sup>;

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 35°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) dojazd od drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****44. KARTA TERENU O NUMERZE 073****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206****1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha.****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 111 KD-L 1/2 (ul. Stolarskiej) – 3 m; od linii rozgraniczających drogi 138 KDW – wzdłuż linii rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

**6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 250 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 200 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd – od dróg: 138 KDW i 139 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 45. KARTA TERENU O NUMERZE 074

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- a) 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 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,4;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 127 KD-X – 4 m; od linii rozgraniczających drogi 137 KDW – zmienna od 0,9 m do 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,7 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 127 KD-X i drogi 137 KDW;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 46. KARTA TERENU O NUMERZE 075

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) 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 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,4;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 107 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 4,4 m do 8,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – zmienna od 4 m do 5,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 127 KD-X – 6,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 137 KDW – zmienna od 6 m do 6,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 035 MW3 – wzdłuż linii rozgraniczających;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,7 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;

- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 150 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 137 KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 127 KD-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **47. KARTA TERENU O NUMERZE 076**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,12 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA;**
- b) dopuszcza się lokalizację mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową, lecz nie więcej niż jedno mieszkanie na jednej działce budowlanej.
- 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 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,4;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);

## e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 107 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna 4,2 m do 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – wzdłuż linii rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 118 KD-D 1/2 (ul. Tucholskiej) – 4,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 142 KD-W – zmienna od 4,1 m do 6,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Benisławskiego;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,7 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;

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

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

**6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 300 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 120 m<sup>2</sup>;

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

**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.****8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

a) dojazd od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego, 118 KD-D 1/2 – ul. Tucholskiej i 142 KD-W;

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

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

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****48. KARTA TERENU O NUMERZE 077****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

1) POWIERZCHNIA – 0,55 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

## b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

## c) rodzaj dachu – płaski;

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

## e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 115 KD-D 1/2 (ul. Gen. S. Karpińskiego) – zmienna od 2,8 m do 9,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 101 ZP – zmienna od 3,5 m do 4,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od ulicy 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego;

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

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

## 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 49. KARTA TERENU O NUMERZE 078

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) U – **ZABUDOWA USŁUGOWA – komisariat policji.**

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

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

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – 1,2; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi 120 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**50. KARTA TERENU O NUMERZE 079**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 400 m<sup>2</sup>;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od drogi 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej;

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 51. KARTA TERENU O NUMERZE 080

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) 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 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji) lub w poddaszu w przypadku zastosowania dachu stromego;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 109 KD-Z 1/2 (ul. Bosmańskiej) – wzdłuż linii rozgraniczających; od linii rozgraniczających drogi 114 KD-L 1/2 (ul. Podchorążych) – 4 m; od linii rozgraniczających terenu 061 MW3 – zmienna od 9,6 m do 11,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 082 U,UZ – 6 m,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Bosmańskiej;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,7 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1500 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 140 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 52. KARTA TERENU O NUMERZE 081

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **U,UZ – ZABUDOWA USŁUGOWA, USŁUGI ZDROWIA – przychodnia lekarska.**

#### 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

#### b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 15 m i do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji), przy czym wysokość zabudowy w najwyższym punkcie terenu nie może przekroczyć 42,00 m n.p.m.,
- szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
- szerokość elewacji bocznej – do 22 m;

#### c) rodzaj dachu – płaski;

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

#### e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 111 KD-L 1/2 (ul. Stolarskiej) – zmienna od 1,7 m do 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających ul. Cechowej (poza granicami planu) – zmienna od 5 m do 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
  - i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
  - j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ul. Cechowej (poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od drogi 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej i ul. Stolarskiej (poza obszarem objętym niniejszym planem);
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 53. KARTA TERENU O NUMERZE 082

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) U,UZ – ZABUDOWA USŁUGOWA, USŁUGI ZDROWIA – przychodnia lekarska.
- 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 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 15 m i do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji),
    - szerokość elewacji frontowej – do 68 m,
    - szerokość elewacji bocznej – do 40 m;

- c) rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się dachy strome parterowych pawilonów handlowych;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 114 KD-L 1/2 (ul. Podchorążych/C. Godebskiego) – zmienna od 4 m do 6,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 061 MW3 – zmienna od 10,4 m do 25,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 080 U – 3 m;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 200 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd – od drogi 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych / ul. C. Godebskiego;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 54. KARTA TERENÓW O NUMERACH 083 – 084

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 083 – 0,14 ha;
- b) teren nr 084 – 0,38 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ;**

b) funkcja adaptowana – istniejące na terenie 084 U,KS boksy garażowe.

### 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 084 U,KS ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się realizację drogi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą; dopuszcza się adaptację istniejących boksów garażowych.

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

### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:

i) dla terenu 083 U,KS – od linii rozgraniczających drogi 127 KD-X – 4 m; od linii rozgraniczających drogi 128 KD-X – zmienna od 4,2 m do 10,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

ii) dla terenu 084 U,KS – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – zmienna od 7 m do 7,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 117 KD-D 1/2 (ul. Knyszyńskiej) – wzdłuż linii rozgraniczających;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6% powierzchni działki budowlanej; do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

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

### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 700 m<sup>2</sup>;

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

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu 084 U,KS oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37092 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej, realizację drogi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- b) część terenu 084 U,KS, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

##### a) dojazd:

- do terenu 083 U,KS od ciągów pieszo-jezdných: 127 KD-X i 128 KD-X,
- do terenu 084 U,KS od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benislawskiego częściowo poprzez teren 095 US,ZP oraz 117 KD-D 1/2 – ul. Knyszyńskiej;

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

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

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 55. KARTA TERENU O NUMERZE 085

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ.**

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej;

- 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 – nie ustala się.

##### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 1,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,45;

##### b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 5 m i do 1 kondygnacji nadziemnych;

##### c) rodzaj dachu – płaski;

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

##### e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 107 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 3,6 m do 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 5 m do 5,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 119 KD-D 1/2 (ul. Kampinoskiej) – 13 m; od linii rozgraniczających drogi 149 KDW – zmienna od 2 m do 2,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 450 m<sup>2</sup>;

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

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd – od drogi 149 KDW;

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

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

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 56. KARTA TERENU O NUMERZE 086

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (budynek kościoła, budynek parafialny, dzwonnica).**

#### 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 strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

**5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 17 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
  - ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła i dzwonnicy, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) rodzaj dachu – dowolny;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) program parkingowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

**6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 3000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.

**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od drogi 120 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****57. KARTA TERENU O NUMERZE 087****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (budynek parafialny, kaplica).**

## 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

- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

## 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,8;

- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 14 m i do 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego (pod warunkiem wycofania trzeciej kondygnacji od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji) lub w poddaszu w przypadku zastosowania dachu stromego;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

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

- e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 2,8 m do 2,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka;

- f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 700 m<sup>2</sup>;

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **58. KARTA TERENÓW O NUMERACH 088 – 089**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr 088 – 0,44 ha;
- b) teren nr 089 – 0,37 ha.

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) **UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA – przedszkole.**

#### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) na części terenu 089 UO występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) 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 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
  - wysokość zabudowy – do 15 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - i) dla terenu 088 UO – zgodnie z rysunkiem planu,
    - ii) dla terenu 089 UO – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – 4 m; od linii rozgraniczające drogi 110 KD-Z 1/2 (ul. Zielonej) – zmienna od 2,6 m do 6,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 149 KD-W – zmienna od 5,5 m do 5,8 m; od linii rozgraniczających ciągu pieszego 130 KD-X – 2,1 m;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 3000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
- do terenu 088 UO – od ciągu pieszo-jezdnego 128 KD-X,
  - do terenu 089 UO – od drogi 149 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **59. KARTA TERENU O NUMERZE 090**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,26 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA – szkoła podstawowa.**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) 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 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 18 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
- c) rodzaj dachu – dowolny;
- d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 114 KD-L 1/2 (ul. C. Godebskiego) – zmienna od 9,7 m do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 065 MW3 – 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 7000 m<sup>2</sup>;

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

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 114 KD-L 1/2 – ul. C. Godebskiego;

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

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 60. KARTA TERENU O NUMERZE 091

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

##### 1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha.

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA – przedszkole.**

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

b) 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 nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.

##### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek przedszkola, ul. Bosmańska 26a.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą w kolorach czerwieni lub brązu;

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

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;

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

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 133 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 133 KD-X;

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

#### 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 61. KARTA TERENU O NUMERZE 092

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI.**
- 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) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
  - c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od drogi 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**62. KARTA TERENÓW O NUMERACH 093 – 098****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr 093 – 1,46 ha;
  - b) teren nr 094 – 0,30 ha;
  - c) teren nr 095 – 0,88 ha;
  - d) teren nr 096 – 0,98 ha;
  - e) teren nr 097 – 0,55 ha;
  - f) teren nr 098 – 0,58 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA.**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
  - b) na terenie 096 US,ZP nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

**5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b-d;
- b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- c) dopuszcza się realizację parterowego budynku zaplecza obiektu sportowego (przebieralnie z zapleczem sanitarnym) o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>;
- d) na terenach 094 US,ZP – 097 US,ZP dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby usług sportu i rekreacji w liczbie nie większej niż 15 miejsc postojowych;
- e) na terenach 094 US,ZP, 096 US,ZP i 098 US,ZP ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

**6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.****7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) część terenu 095 US,ZP, oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37092 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej, realizację drogi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- b) część terenu 096 US,ZP oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37091 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej;
- c) część terenu 093 US,ZP, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5141 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- d) część terenu 094 US,ZP, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5143 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- e) część terenów 095 US,ZP i 096 US,ZP oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- f) na terenach 095 US,ZP i 098 US,ZP występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA****a) dojazd:**

- do terenu 093 US,ZP – od drogi 134 KDW oraz 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej poprzez teren 030 MW3,
- do terenu 094 US,ZP – od drogi 136 KDW poprzez teren 032 MW3 oraz od drogi 137 KDW poprzez teren 035 MW3,
- do terenu 095 US,ZP – od dróg: 113 KD-L 1/2 – ul. Benisławskiego poprzez teren 084 U,KS, 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej, 117 KD-D 1/2 – ul. Knyszyńskiej, 144 KDW i 145 KDW,
- do terenu 096 US,ZP – od dróg: 120 KD-D 1/2, 120 KD-D 1/2 poprzez teren 051 MW3 i 149 KDW poprzez teren 050 MW3,
- do terenu 097 US,ZP – od dróg: 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej i 155 KDW,
- do terenu 098 US,ZP – od dróg: 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych / C. Godebskiego poprzez tereny 065 MW3 i 082 U,UZ oraz 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej poprzez teren 061 MW3;

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

- c) na części terenów 094 US,ZP oraz 095 US,ZP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY

- a) na terenie 095 US,ZP dopuszcza się realizację drogi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zapewniającej dojazd do istniejących garaży na terenie 084 U,KS.

### 63. KARTA TERENU O NUMERZE 099

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **UZ – USŁUGI ZDROWIA.**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej;
  - 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 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – ul. Bosmańska 32a.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,8;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - szerokość elewacji frontowej – do 45 m,
    - szerokość elewacji bocznej – do 25;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 2000 m<sup>2</sup>;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ciągów pieszo-jezdnych: 131 KD-X i 132 KD-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających ciągi pieszo-jezdnych: 131 KD-X i 132 KD-X;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

#### **64. KARTA TERENÓW O NUMERACH 100 – 103**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 100 – 2,78 ha;
- b) teren nr 101 – 0,21 ha;
- c) teren nr 102 – 0,10 ha;
- d) teren nr 103 – 0,06 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- a) **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA.**
- 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) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe;
- b) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu 100 ZP, oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37708 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
  - b) część terenu 100 ZP, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5143 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
  - c) na terenach 101 ZP – 103 ZP występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
    - do terenu 100 ZP – od dróg: 135 KDW, 138 KDW poprzez teren 167 KS, 140 KDW poprzez teren 038 MW3, 141 KDW poprzez teren 036 MW3 oraz od 136 KDW poprzez teren poza granicami planu,
    - do terenu 101 ZP – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 113 KD-L 1/2 – ul. Benislawskiego, 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego,
    - do terenu 102 ZP – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 115 KD-D 1/2 – ul. Gen. S. Karpińskiego, 121 KD-D – ul. Granatowej,
    - do terenu 103 ZP – od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej, 121 KD-D – ul. Granatowej;
  - b) na części terenu 100 ZP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 65. KARTA TERENU O NUMERZE 104

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- a) **ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA.**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe;
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37091 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej;
  - b) część terenu oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od dróg: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **66. KARTA TERENU O NUMERZE 105**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **ZP,K – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW.**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe;
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
  - c) ustala się rezerwę terenu dla zbiornika retencyjnego, lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu;
  - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od dróg: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej i 114 KD-L 1/2 – ul. Czwartaków;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **67. KARTA TERENÓW O NUMERACH 106 – 110**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr 106 – 0,03 ha;
  - b) teren nr 107 – 0,16 ha;
  - c) teren nr 108 – 2,08 ha;
  - d) teren nr 109 – 2,97 ha;
  - e) teren nr 110 – 1,23 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - a) **106 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Plk. S. Dąbka;**

- b) **107 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Plk. S. Dąbka;**
- c) **108 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Plk. S. Dąbka;**
- d) **109 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Bosmańskiej;**
- e) **110 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Zielona.**

### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi;
- b) w przypadku budowy, przebudowy częściowej lub całościowej ulicy na terenach 108 KD-Z 1/2, 109 KD-Z 1/2 oraz 110 KD-Z 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenów 108 KD-Z 1/2 i 109 KD-Z 1/2 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

### 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla drogi 106 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- b) dla drogi 107 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- c) dla drogi 108 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- d) dla drogi 109 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- e) dla drogi 110 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) na części terenu 107 KD-Z 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

### 7) INNE ZAPISY

- a) przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- d) na terenach 108 KD-Z 1/2, 109 KD-Z 1/2 i 110 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 68. KARTA TERENÓW O NUMERACH 111 – 114

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 111 – 0,59 ha;
- b) teren nr 112 – 0,02 ha;

- c) teren nr 113 – 1,40 ha;
- d) teren nr 114 – 0,94 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **111 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Stolarskiej;**
- b) **112 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Stolarskiej;**
- c) **113 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Benisławskiego;**
- d) **114 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Podchorążych / ul. C. Godebskiego / ul. Czwartaków.**

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 111 KD-L 1/2 nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej;
- b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi;
- c) w przypadku budowy, przebudowy częściowej lub całościowej ulicy na terenie 113 KD-L 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

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

## 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla drogi 111 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- b) dla drogi 112 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- c) dla drogi 113 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- d) dla drogi 114 KD-L 1/2 – min. 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) na części terenu 113 KD-L 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

## 7) INNE ZAPISY

- a) w przekroju dróg 111 – 113 KD-L 1/2 przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- d) część terenu 113 KD-L 1/2, oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37092 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację i realizację infrastruktury technicznej i drogowej;
- e) część terenu 113 KD-L 1/2, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;

f) na terenach 113 KD-L 1/2 i 114 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **69. KARTA TERENÓW O NUMERACH 115 – 126**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr 115 – 0,52 ha;
- b) teren nr 116 – 0,43 ha;
- c) teren nr 117 – 0,11 ha;
- d) teren nr 118 – 0,14 ha;
- e) teren nr 119 – 0,20 ha;
- f) teren nr 120 – 0,23 ha;
- g) teren nr 121 – 0,29 ha;
- h) teren nr 122 – 0,37 ha;
- i) teren nr 123 – 0,46 ha;
- j) teren nr 124 – 0,14 ha;
- k) teren nr 125 – 0,15 ha;
- l) teren nr 126 – 0,15 ha.

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

- a) **115 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Gen. S. Karpińskiego;**
- b) **116 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Jarowa;**
- c) **117 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Knyszyńska;**
- d) **118 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Tucholska;**
- e) **119 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kampinoska;**
- f) **120 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA;**
- g) **121 KD-D – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Granatowa;**
- h) **122 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Błękitna;**
- i) **123 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Modra;**
- j) **124 KD-D – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Czerwona;**
- k) **125 KD-D – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Żółta;**
- l) **126 KD-D – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Biała.**

#### **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 zapewniającymi 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 terenów 117 – 119 KD-D 1/2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów robotniczych „Pagedu” na Oksywiu, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

#### **5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- a) dla drogi 115 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla drogi 116 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
- c) dla drogi 117 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla drogi 118 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla drogi 119 KD-D 1/2 – min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla drogi 120 KD-D 1/2 – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;
- g) dla drogi 121 KD-D – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
- h) dla drogi 122 KD-D 1/2 – min. 14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
- i) dla drogi 123 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
- j) dla drogi 124 KD-D – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- k) dla drogi 125 KD-D – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- l) dla drogi 126 KD-D – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) na części terenów 117 – 119 KD-D 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 7) INNE ZAPISY

- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- b) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- c) część terenu 116 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37091 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację i realizację infrastruktury technicznej i drogowej;
- d) część terenów 116 KD-D 1/2 i 120 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- e) na terenach 115 KD-D 1/2, 116 KD-D 1/2, 121 KD-D, 122 KD-D 1/2, 123 KD-D 1/2, 124 – 126 KD-D występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 70. KARTA TERENÓW O NUMERACH 127 – 133

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 127 – 0,45 ha;
- b) teren nr 128 – 0,13 ha;
- c) teren nr 129 – 0,04 ha;
- d) teren nr 130 – 0,02 ha;
- e) teren nr 131 – 0,08 ha;

f) teren nr 132 – 0,07 ha;

g) teren nr 133 – 0,07 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **127 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY;**

b) **128 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY;**

c) **129 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZY;**

d) **130 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZY;**

e) **131 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY;**

f) **132 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY;**

g) **133 KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY.**

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

## 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny 131 – 133 KD-X położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

## 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ciągu 127 KD-X – min. 13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ciągu 128 KD-X – min. 6,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla ciągu 129 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla ciągu 130 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla ciągu 131 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla ciągu 132 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami; zakończony placem do zawracania;

g) dla ciągu 133 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończony placem do zawracania.

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

## 7) INNE ZAPISY

a) na terenie 127 KD-X przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

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

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

d) na terenach 131 – 133 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 71. KARTA TERENÓW O NUMERACH 134 – 161

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

## 1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 134 – 0,23 ha;

b) teren nr 135 – 0,25 ha;

c) teren nr 136 – 0,30 ha;

d) teren nr 137 – 0,16 ha;

e) teren nr 138 – 0,11 ha;

- f) teren nr 139 – 0,15 ha;
- g) teren nr 140 – 0,20 ha;
- h) teren nr 141 – 0,11 ha;
- i) teren nr 142 – 0,06 ha;
- j) teren nr 143 – 0,08 ha;
- k) teren nr 144 – 0,09 ha;
- l) teren nr 145 – 0,27 ha;
- m) teren nr 146 – 0,17 ha;
- n) teren nr 147 – 0,15 ha;
- o) teren nr 148 – 1,04 ha;
- p) teren nr 149 – 0,25 ha;
- q) teren nr 150 – 0,20 ha;
- r) teren nr 151 – 0,01 ha;
- s) teren nr 152 – 0,01 ha;
- t) teren nr 153 – 0,06 ha;
- u) teren nr 154 – 0,26 ha;
- v) teren nr 155 – 0,24 ha;
- w) teren nr 156 – 0,16 ha;
- x) teren nr 157 – 0,15 ha;
- y) teren nr 158 – 0,09 ha;
- z) teren nr 159 – 0,17 ha;
- aa) teren nr 160 – 0,14 ha;
- bb) teren nr 161 – 0,13 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **134 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- b) **135 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- c) **136 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- d) **137 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- e) **138 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- f) **139 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- g) **140 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- h) **141 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- i) **142 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- j) **143 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- k) **144 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- l) **145 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- m) **146 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- n) **147 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- o) **148 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Gen. M. Wittekówny;**

- p) **149 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- q) **150 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- r) **151 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- s) **152 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- t) **153 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- u) **154 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- v) **155 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- w) **156 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- x) **157 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- y) **158 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- z) **159 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- aa) **160 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
- bb) **161 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA.**

### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenach 145 KDW i 155 KDW nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.

### 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny 142 KDW i 143 KDW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu domów robotniczych „Pagedu” na Oksywiu, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) teren 159 KDW położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu budynków w kwartale ulic Bosmańskiej, Czwartaków, C. Godebskiego i Podchorążych, obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

### 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla drogi 134 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla drogi 135 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla drogi 136 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami;
- d) dla drogi 137 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla drogi 138 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla drogi 139 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla drogi 140 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- h) dla drogi 141 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- i) dla drogi 142 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- j) dla drogi 143 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- k) dla drogi 144 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- l) dla drogi 145 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- m) dla drogi 146 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- n) dla drogi 147 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- o) dla drogi 148 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- p) dla drogi 149 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- q) dla drogi 150 KDW – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- r) dla drogi 151 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- s) dla drogi 152 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- t) dla drogi 153 KDW – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
- u) dla drogi 154 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- v) dla drogi 155 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- w) dla drogi 156 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- x) dla drogi 157 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- y) dla drogi 158 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- z) dla drogi 159 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- aa) dla drogi 160 KDW – zgodnie z rysunkiem planu;
- bb) dla drogi 161 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) na terenie 141 KDW oraz na części terenów 136 KDW i 149 KDW występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 7) INNE ZAPISY

- a) część terenu 134 KDW, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5141 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- b) część terenu 144 KDW, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy – obiektu infrastruktury technicznej;
- c) część terenu 153 KDW, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
- e) na terenach 144 – 146 KDW, 156 KDW i 159 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- f) w liniach rozgraniczających drogi 150 KDW dopuszcza się realizację części programu parkingowego dla terenu 055 MW3.

#### 72. KARTA TERENÓW O NUMERACH 162 – 163

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 162 – 0,14 ha;
- b) teren nr 163 – 0,10 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – budynek parkingowy, parking;**
- b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa na terenie 163 KS.

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 3 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 12 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9 m i 2 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) kolorystyka budynków: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - i) dla terenu 162 KS – od linii rozgraniczających drogi 111 KD-L 1/2 (ul. Stolarskiej) – zmienna od 6,6 m do 8,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
      - ii) dla terenu 163 KS – od linii rozgraniczających drogi 111 KD-L 1/2 (ul. Stolarskiej) – zmienna od 1,5 m do 6,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
    - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
    - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
    - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
    - do terenu 162 KS – od dróg: 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej poprzez teren 030 MW3,
    - do terenu 163 KS – od drogi 111 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### **73. KARTA TERENÓW O NUMERACH 164 – 173**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206**

##### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr 164 – 0,07 ha;
- b) teren nr 165 – 0,16 ha;
- c) teren nr 166 – 0,13 ha;
- d) teren nr 167 – 0,69 ha;
- e) teren nr 168 – 0,10 ha;
- f) teren nr 169 – 0,10 ha;
- g) teren nr 170 – 0,62 ha;

- h) teren nr 171 – 0,08 ha;
- i) teren nr 172 – 0,22 ha;
- j) teren nr 173 – 0,06 ha.

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże.**

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

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

## 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

### b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 5 m i do 1 kondygnacji nadziemnej; na terenie 167 KS w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 2 i 3 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 12 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 5 m i 1 kondygnacji nadziemnej od strony terenu wyżej położonego,
- rodzaj dachu – płaski;

### c) linie zabudowy:

- dla terenu 171 KS – od linii rozgraniczających drogi 113 KD-L 1/2 (ul. Benisławskiego) – zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 101 ZP – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 172 KS – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – zmienna od 11,6 m do 11,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 122 KD-D 1/2 (ul. Błękitnej) – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 061 MW3 – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 173 KS – od linii rozgraniczających drogi 123 KD-D 1/2 (ul. Modrej) – wzdłuż linii rozgraniczających;

### d) powierzchnia zabudowy – do 0,8 powierzchni działki budowlanej;

### e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

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

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

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

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu 167 KS, oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 37708 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
- b) część terenów 165 KS i 166 KS, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5141 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu;
- c) część terenu 167 KS, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5143 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu;
- d) część terenu 169 KS, oznaczona na rysunku planu stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5117 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu;

e) na terenach 169 KS, 171 KS i 172 KS występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 164 KS – od drogi 135 KDW,
- do terenu 165 KS – od drogi 134 KDW,
- do terenu 166 KS – od drogi 134 KDW,
- do terenu 167 KS – od dróg: 138 KDW i 139 KDW,
- do terenu 168 KS – od drogi 141 KDW,
- do terenu 169 KS – od drogi 144 KDW,
- do terenu 170 KS – od dróg: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej i 121 KD-D – ul. Granatowej,
- do terenu 171 KS – od drogi 113 KD-L 1/2 – ul. Benislawskiego,
- do terenu 172 KS – od drogi 122 KD-D 1/2 – ul. Błękitnej,
- do terenu 173 KS – od drogi 123 KD-D 1/2 – ul. Modrej;

b) na terenie 168 KS występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 74. KARTA TERENU O NUMERZE 174

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0206

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **K/KS – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW – zbiornik retencyjny / TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże, parking;**

b) funkcja adaptowana – istniejący obiekt do gromadzenia odpadów.

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 5 m i do 1 kondygnacji nadziemnej,
- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linii zabudowy – od linii rozgraniczających drogi 108 KD-Z 1/2 (ul. Płk. S. Dąbka) – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających drogi 158 KDW – zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczających terenu 062 MW3 – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,8 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

f) ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego, lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu;

- g) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego i rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd – od dróg: 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka i 158 KDW;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**§ 15. 1.** Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
- 10) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
- 11) rezerwy terenu dla zbiorników retencyjnych (lokalizacje orientacyjne);
- 12) rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych (lokalizacje orientacyjne);
- 13) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 14) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdyni

**Joanna Zielińska**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/837/17

Rady Miasta Gdyni

z dnia 28 czerwca 2017 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 30 grudnia 2016 r. do 24 stycznia 2017 r., po raz drugi w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 30 grudnia 2016 r. do 24 stycznia 2017 r. zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 7 lutego 2017 r.) oraz 2 uwagi złożono po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5825/17/VII/U z dnia 28 lutego 2017 r., zmienionym zarządzeniem nr 5957/17/VII/U z dnia 28 marca 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 1 uwzględnił w całości, 13 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego, które wniosły następujące osoby:

1. Jarosław Androsiuk – data wpływu 06.02.2017 r.
2. Małgorzata Goździkowska, Jan Goździkowski – data wpływu 07.02.2017 r.
3. Janusz Nowakowski – data wpływu 07.02.2017 r.
4. Longbridge Evolution Sp. z o.o. – data wpływu 06.02.2017 r.
5. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Zielona 13 – data wpływu 06.02.2017 r.
6. Samorząd Nieruchomości nr 1, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Zielona 15 – data wpływu 07.02.2017 r.
7. Iwona Radoszewska-Sosnowska – data wpływu 07.02.2015 r.
8. Zbigniew Lehmann, Wspólnota Mieszkaniowa Zielona 17 – data wpływu 03.02.2017 r.
9. Piotr Kędzia – data wpływu 03.02.2017 r.
10. Degutis Studio Architektury – data wpływu 07.02.2017 r. i 10.03.2017 r.
11. WODROL INWESTYCJE Sp. z o.o. – data wpływu 07.02.2017 r.
12. Jolanta Jabłońska, Wspólnota Mieszkaniowa Bosmańska 40 A, Wspólnota Mieszkaniowa Bosmańska 40 B – data wpływu 06.02.2017 r.
13. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni – data wpływu 06.02.2017 r. i 22.03.2017 r.
14. AGIS NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. – data wpływu 03.02.2017 r.
15. KRJ Sp. z o.o. – data wpływu 17.02.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

#### **1. Jarosław Androsiuk** wniósł o:

- 1) Ustanowienie drogi dojazdowej do działki nr 317 od strony ul. Bosmańskiej lub ewentualnie ul. Granatowej. Działka nr 317 stanowi odrębną nieruchomość i oznaczona jest jako Bp (obszar 013 MN3). Aktualnie w/w nieruchomość nie posiada żadnej drogi dojazdowej.

- 2) Zmianę przeznaczenia dla działki nr 317 z proponowanej w planie MN3 na MN3,U (zabudowa jednorodzinna i usługowa).
- 3) Zmianę przeznaczenia dla działek 325 i 326 oznaczonych na projekcie planu jako obszar 015 MN3,MW1,U na wyłącznie MN3,MN2,U:
  - a) działki 325 i 326 są najwyżej położonymi działkami w tym obszarze i proponowana budowa wielorodzinna zaburzy m.in. ład architektoniczno-urbanistyczny tego obszaru. Zachowanie zabudowy MN3,MN2 dla działek 325 i 326 będzie spójne z całą istniejącą zabudową osiedla w rejonie ulic Granatowej, Zielonej, Bosmańskiej;
  - b) zabudowa MW1 jest sprzeczna z obowiązującym na tym terenie studium zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje zabudowę M1 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).
- 4) Ustalenie nieprzekraczalnej granicy zabudowy dla działki 325 oznaczonej na projekcie planu (obszar 015 MN3,MW1,U) w odległości min. 12 m od granicy z działkami 314, 315, 317 (obszar 013), która gwarantowała będzie bezpieczeństwo istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach 314 i 315 posadowionych na niestabilnej (prawie 10 m) skarpie znajdującej się pomiędzy ul. Granatową a działką 325, co odzwierciedlają poziomice na aktualnej mapie geodezyjnej.
- 5) Jednoznaczne ustalenia dla terenu o numerze 015 poziomu odniesienia względem którego będzie określana wysokość zabudowy działek 325 i 326. Różnica poziomów dla obszaru 015 czyli działek 325 i 326 wynosi ponad 6,8 m. Bez jednoznacznie określonego punktu odniesienia wysokości nie ma możliwości określenia wysokości planowanej zabudowy w stosunku do istniejących w najbliższym sąsiedztwie budynków.

Poziom działki 325 znajduje się o ponad 6 m wyżej od poziomu przylegających do niej działek 314 i 315 zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których od strony działki 325 znajdują się okna pomieszczeń mieszkalnych stanowiących jedyny dostęp do światła dziennego (6 m różnicy terenu między działkami 314 i 315 a działkami 325 i 326 obszaru 015, plus 11 m planowana wysokość budynku daje wysokość 17 m w odległości 8 m między budynkami).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Na terenie działek 316, 317 i 318 wprowadzono strefę lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd do działki nr 317 winien odbywać się od strony ul. Granatowej.

Ad 4) Wprowadzono na terenie 15 MN3,MW1,U od strony granicy działek nr 315 i 317 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od przedmiotowych granic.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nie jest możliwym dopuszczenie dojazdu do terenu 013 MN3 od strony ul. Bosmańskiej. Takie rozwiązanie naruszałoby przepis rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, mówiący o tym, że na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Szczegółowe rozwiązania dojazdów do poszczególnych działek nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej – droga konieczna. Ustanowienie tej służebności następuje w drodze stosownej umowy lub w postępowaniu nieprocesowym przed sądem powszechnym.

W przedmiotowym przypadku zasadnym wydaje się, aby działki nr 316, 317 i 318 zostały zagospodarowane łącznie.

Ad 3) Przewidziana ustaleniami projektu planu zabudowa wielorodzinna do 4 mieszkań nie zaburzy ładu przestrzennego obszaru. Ustalone w projekcie planu w karcie terenu 015 MN3,MW1,U parametry

i wskaźniki kształtowania zabudowy (gabaryty zabudowy) są takie same dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.

Dopuszczenie w projekcie planu zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Studium, w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, przewiduje w przedmiotowej lokalizacji – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (M1).

Ad 4) Ograniczenie możliwości zabudowy w pasie o szerokości 10 m od strony granicy działek nr 315 i 317 jest wystarczające – uwzględnia ukształtowanie terenu (istniejące skarpy). Dalsze odsuwanie zabudowy od granicy działek znacznie ograniczyłoby możliwości zabudowy na terenie 15 MN3,MW1,U.

Ad 5) Określono wysokość zabudowy na terenie 015 MN3,MW1,U w m n.p.m. biorąc pod uwagę istniejącą drogę stanowiącą dojazd do budynków przy ul. Zielonej 1A i 1B.

**2. Małgorzata Goździkowska, Jan Goździkowski** złożyli uwagę dotyczącą terenu 015 MN3,MW1,U, w której wnieśli:

- 1) Podano dopuszczalną wysokość zabudowy nie wyjaśniając, od jakiego poziomu będzie określona (czy od poziomu przylegającego terenu – projektowanego lub urządzonego) czy od poziomu ulicy dojazdowej. Ze względu na znaczną różnicę poziomów istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, stanowiącego jedyny dojazd do budynków nr 1A i 1B oraz terenu objętego planem, określenie wysokości projektowanych budynków ma istotne znaczenie.
- 2) Rzędne wysokościowe terenu 015 MN3,MW1,U nie odpowiadają rzeczywistym – różnice wysokości przekraczają znacznie podane na planszy graficznej, przekraczając 3 m, a w części wschodniej dochodzą do 6 m. Niemożliwe jest podniesienie poziomu projektowanej drogi 154 KDW ponieważ zjazd do garażu budynku na działce nr 308 wynosi obecnie 25%.
- 3) Nie rozwiązano możliwości dojazdu do działek od strony wschodniej i od ul. Bosmańskiej, nie rozwiązano dojazdu do ewentualnej zabudowy usługowej na tym terenie.

Jeśli projektowana ulica ma być jedynym dojazdem do wszystkich działek zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej (zakładając makroniwelację lub nawet parkingi i komunikację w poziomie przyziemia, to jako mieszkańcy budynku przy ul. Zielonej 1A nie wyrażają zgody na usytuowanie ulicy w odległości 5,5 m od okien pomieszczeń mieszkalnych należących do nich budynku.

- 4) W sąsiedztwie w/w terenu nie występują budynki wielorodzinne, a jedynie jednorodzinne o niskiej intensywności zabudowy. Ponadto teren znajduje się u zbiegu ulic o dużym natężeniu ruchu – wjazd na projektowaną drogę 154 KDW możliwy jest wyłącznie z przeciwnego pasa ruchu lub poprzez linię ciągłą, niezgodnie z przepisami.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Określono wysokość zabudowy na terenie 015 MN3,MW1,U w m n.p.m. biorąc pod uwagę istniejącą drogę stanowiącą dojazd do budynków przy ul. Zielonej 1A i 1B.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.

Projekt planu został sporządzony na mapie z zasobu geodezyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji aktualnej na dzień wysłania projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Na etapie projektu budowlanego inwestor jest zobowiązany dokonać aktualizacji mapy zasadniczej.

Ad 3) Nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej terenu 015 MN3,MW1,U od ulic: 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej i 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej z uwagi na:

- klasę dróg – drogi zbiorcze (zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę),
- bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania,
- istniejące przystanki autobusowe,
- ukształtowanie terenu,
- możliwość zrealizowania dojazdu do działki z drogi niższej klasy (drogi wewnętrznej 154 KDW).

Droga 154 KDW od której ustalony jest w projekcie planu dojazd do terenu 015 MN3,MW1,U jest drogą wewnętrzną. Przepisy prawa nie określają min. odległości zabudowy od dróg wewnętrznych.

Linia zabudowy na terenie 001 MN2 została poprowadzona wzdłuż budynków Zielona 1A i 1 B. Nie ma uzasadnienia na odsuwanie istniejącej drogi wewnętrznej od istniejącej zabudowy.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 ad 3.

3. **Janusz Nowakowski** złożył uwagę do zapisów karty terenu 015 MN3,MW1,U, w której wniósł o:

- 1) W pkt 5 lit. e dodanie zapisu: „nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy z działką budynku przy ul. Granatowej 4 – 15 m”;
- 2) W pkt 7 lit. a dodanie zapisu: „Część terenu oznaczona na rysunku planu, przebiegająca wzdłuż granicy z zabudową bliźniaczą przy ul. Granatowej 4 stanowi teren zagrożony ruchami masowymi”.

Dodanie tych punktów zapewni bezpieczeństwo budynku w zabudowie bliźniaczej przy ul. Granatowej 2 i 4.

Uwagę uzasadnił następująco:

Określając zasady kształtowania zabudowy nie odniesiono się do rzeczywistej istniejącej różnicy terenu. Budynek przy ul. Granatowej 4 ma poziom zerowy na wysokości ok. 50 m, a przebiegająca przy nim ul. Granatowa na wysokości wspomnianego budynku ok. 45 m. Przylegający teren objęty wnioskiem w miejscu przylegającym do działki, na której stoi budynek ma wysokość 56 m. Różnica wysokości ok. 11 m na długości 35 m stanowi zapewne wystarczający powód do obaw o bezpieczeństwo budynku przy ul. Granatowej 4 po zabudowaniu przylegającego terenu.

Badania geologiczne wykonane przed budową budynku przy ul. Granatowej 4 wykazały dużą niestabilność gruntów na skarpie, stąd posadowienie domu od strony skarpy na głębokości ponad 6 m i podparcie głęboko posadowionym garażem od strony ul. Granatowej.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 ad 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 ad 4.

Ad 2) Zasięg terenu zagrożonego ruchami masowymi nr 5117, oznaczony na rysunku planu jest zgodny z bazą danych Systemu Osłony Przeciwoświsiskowej SOPO. Skala i czytelność rysunku jest wystarczająca i nie wymaga dodatkowego opisu zasięgu granic terenu zagrożonego ruchami masowymi w tekście projektu planu.

Informacje na temat trudnych warunków gruntowych są zawarte w projekcie planu. W § 8 ust. 1 pkt 1 lit b znajduje się zapis, iż na terenach zagrożonych ruchami masowymi *zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych*. Zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany do przeprowadzenia oceny warunków gruntowych i odpowiedniego zaprojektowania i wykonania inwestycji.

W art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymieniono, jakie elementy powinien zawierać projekt budowlany, w tym w pkt 4: *w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych*.

Geotechniczne warunki posadawiania obiektów budowlanych określa się na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

#### 4. Longbridge Evolution Sp. z o.o. złożyła następującą uwagę:

- 1) Jako użytkownik wieczysty nie wyrazili zgody na podział działki nr 185 między dwa tereny urbanistyczne.  
Działka nr 185 została podzielona przez projekt planu na trzy części, pomiędzy teren 055 MW3, teren 053 MW oraz 151 KDW. Taki podział to krzywda dla nowego Inwestora. O ile wyrazili zgodę na wydzielenie terenu 151 KDW celem rozwiązania problemów służebności i dodatkowych, ogólnodostępnych miejsc, to część działki nr 185, która arbitralnie została wydzielona i przypisana do terenu 053 MW3 dyskryminuje możliwości inwestycyjne terenu 055 MW3. Ponadto arbitralność postępowania planu sprowadza wartość rynkową tej części działki nr 185 do zera.
- 2) Wnieśli o usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 055 MW3 oraz dla terenu 054 MW3 – wykreślenie ich od strony wewnętrznej działek. Nieprzekraczalne linie zabudowy w przypadku terenu 055 MW3 powinny znajdować się od strony terenu 151 KDW oraz od strony terenu 110 KD-Z 1/2, zaś dla terenu 054 MW3 od strony terenu 121 KD-D 1/2 i terenu 110 KD-Z 1/2, bo oddzielają teren prywatny od przestrzeni publicznej. W projekcie planu zastosowano – nieprzekraczalne linie zabudowy do opisu rzutu budynków, które są jeszcze niezaprojektowane i niezwerifikowane pod kątem przepisów prawa budowlanego a to nieuchronnie prowadzi do nieporozumień w procesie uzyskiwania Pozwolenia na Budowę. Na etapie dyskusji o projekcie planu nie było potrzeby szczegółowej weryfikacji, ani kątów widoczności, ani linijki słońca, ani zacielenia czyli warunków technicznych, które należy precyzyjnie wypełnić dopiero w projekcie budowlanym. Pozostawienie nieprzekraczalnych linii zabudowy oddzielających strefę publiczną od prywatnej jest wystarczającym zabezpieczeniem interesów publicznych na terenie prywatnym (terenie inwestycyjnym).
- 3) Wnieśli o usunięcie zapisu w zakresie obejmującym intensywność kondygnacji podziemnych.  
Interes publiczny zabezpieczony jest poprzez określenie intensywności zabudowy kondygnacji naziemnych. Intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych jest definiowana przez inne parametry określone w warunkach o powierzchni biologicznie czynnej. Jeśli ma być inaczej to plan powinien jasno i precyzyjnie zdefiniować, która z naziemnych powierzchni całkowitych, zgodnie z Polską Normą, powinna być używana do intensywności zabudowy.
- 4) Wnieśli o usunięcie zapisu: „należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> PUM”.  
Powyższy zapis uważają za absolutnie nieprecyzyjny, gdyż wprowadza pojęcie, które nigdzie w planie nie jest zdefiniowane a na etapie uzyskiwania Decyzji o Pozwoleniu na Budowę będzie skutkowało dowolnością interpretacji przez każdą ze Stron postępowania.
- 5) Wnieśli o usunięcie zapisów dotyczących infrastruktury.  
W obecnej formie zapisy dotyczące infrastruktury są nieprecyzyjne a przez to niejasne. Przygotowując inwestycję każdy inwestor musi uzyskać „Warunki techniczne przyłączenia do sieci”, które w sposób precyzyjny oraz jednoznaczny określają co i jak ma wykonać inwestor i na jakich zasadach, a co ma wykonać właściciel danej sieci technicznej. W przypadku tych zapisów ich ogólnikowość prowadzi bezpośrednio do chaosu orzeczeniowego.
- 6) Wnieśli o zmianę zapisów dotyczących zasad bilansowania miejsc postojowych.  
Zapis: „dla nowoprojektowanej zabudowy na terenach ... 054-057 MW3 ... w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstałej do lat 90, posiadającej znaczny deficyt miejsc postojowych – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne”, jest mocną dyskryminacją każdego nowego Inwestora. W przypadku składających uwagę, sąsiedzi z obszaru 053 MW3 (Wspólnota w 2016 r. wystąpiła o WZ na parking) mają wystarczającą powierzchnię działek do utworzenia miejsc postojowych dla własnych potrzeb. Projekt jednak nie obrazuje i nie opisuje możliwości zlokalizowania miejsc postojowych na ich działkach. Prawdziwą dyskryminacją wobec nowych Inwestorów jest narzucanie im wysokiego współczynnika (bo aż 1,5 m.p. na mieszkanie), gdy sąsiedni już zabudowany obszar dostaje współczynnik – 0,7 m.p. a nowy Inwestor, dodatkowo, obciążony jest rygiorem wykonania 10% miejsc ogólnodostępnych na swojej działce i dodatkowo restrykcją

wyłączenia tych miejsc z bilansu dla swojej inwestycji. Zasadą tego planu jest bilansowanie różnych potrzeb, w tym potrzeb parkingowych w ramach tego samego obszaru urbanistycznego. Narzucanie zawyżonych wskaźników parkingowych mających na celu bilansowanie potrzeb sąsiednich terenów urbanistycznych tworzy wewnętrzną sprzeczność z planem, jest nierównym traktowaniem podmiotów i wprowadza dyskryminację wobec nowych inwestorów.

7) Wnieśli o usunięcie zapisu dotyczącego „zieleni izolacyjnej”.

Nie ma jakichkolwiek powodów urbanistyczno-przestrzennych, a tym bardziej użytkowych do wprowadzania zapisów w formie „zieleń izolacyjna” dla graniczących ze sobą terenów o takim samym przeznaczeniu urbanistycznym. Interesy Stron są zabezpieczone na etapie postępowania o wydanie decyzji Pozwolenia na Budowę, w którym strona sąsiednia bierze udział i ma prawo do wyrażenia stanowiska, ponadto przepisy Prawa Budowlanego jasno określają relacje między sąsiadującymi budowlami.

8) Wnieśli o wprowadzenie zapisów wskazujących w jakie miejsce w liniach rozgraniczających ulicy można przełożyć sieć gazową średniego ciśnienia zaznaczoną na rysunku planu.

Na rysunku projektu planu zaznaczono faktyczny przebieg gazociągu średniego ciśnienia przez działki nr 185 i 177 przy ul. Zielonej. Przebieg gazociągu wskazuje na ewidentną kolizję z każdą inwestycją na rzeczonych działkach. W opisach planu brakuje wskazówki co do sposobu uzgodnień przełożenia innego niż warunki techniczne, ani nie wskazano, ani nie zarezerwowano miejsca w linach rozgraniczających ul. Zielonej, gdzie należy przełożyć gazociąg. Pozostawienie gazociągu w obecnej lokalizacji wchodzi w konflikt z przepisami prawa zabraniającymi obciążenie infrastrukturą miejską prywatnych działek budowlanych.

9) Wnieśli o usunięcie zapisów w zakresie „Inwestycje drogowe” lub doprecyzowanie zapisu.

Infrastruktura drogowa jest w gestii Zarządcy drogi. Obecny zapis jest ogólnikiem wskazującym na potrzebę dopasowującą infrastrukturę drogową do zmieniających się warunków ruchu. Z przepisów prawa wynika, że to Zarządca drogi prowadzi badania i analizuje ruch drogowy (w ramach obowiązków statutowych) wyciągając wnioski i na ich podstawie proponuje plany nowych inwestycji bezpośrednio Zarządowi Miasta. W obecnej formie zapis w planie może prowadzić do blokowania inwestycji na działkach budowlanych;

10) Wnieśli o sprostowanie zapisów podpunktu „b” w ust. 5 pkt. 29 KARTA TERENÓW O NUMERACH 054-055.

W b) dopuszczalne gabaryty zabudowy, zapisano: „– wysokość zabudowy – do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; na terenie 054 MW3 dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych ...”. Zdaniem składających uwagę zapis dotyczy terenu 055 MW3;

„– na terenie 054 MW3 dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji na łącznej powierzchni rzutów do 600 m<sup>2</sup>”. Zaproponowali następujący zapis: „– na terenie 054 MW3 dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji na max. 70% powierzchni rzutu piątej kondygnacji”.

11) Wnieśli o wprowadzenie uzupełnienia zapisu punktu „a” w punkcie 8), w 29. KARTA TERENÓW O NUMERACH 054-055.

W „a” pkt 8 „ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA” jest zapisane: „– wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla terenu 055 MW3 – dopuszcza się realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW;” Zaproponowali zmianę tego zapisu poprzez uściślenie: „– wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla terenów 055 MW3 – dopuszcza się realizację programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW i zaliczenie powstałych miejsc parkingowych do bilansu parkingowego terenu 055 MW3;”.

12) W pkt 7 „Szczególne Warunki Zagospodarowania Terenu” wnieśli, że należy wprowadzić zapis wskazujący, gdzie można przełożyć infrastrukturę telekomunikacyjną.

Infrastruktura telekomunikacyjna przebiegająca przez działkę budowlaną nr 185 – teren 055 MW3 oraz przez działkę budowlaną nr 177 – teren 054 MW3 stanowi istotne ograniczenie w możliwościach jej zagospodarowania a zwłaszcza w połączeniu z „nieprzekraczalną tylną linią zabudowy”. Z uwagi na szczególną ważność tej infrastruktury plan powinien precyzyjnie zadbać o interesy obydwu stron i wskazać miejsce do jej przełożenia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 2) Odsunięto tylne nieprzekraczalne linie zabudowy na odległość 16 m od przednich linii zabudowy w celu zwiększenia swobody kształtowania zabudowy. Dopuszczono poza tylnymi liniami zabudowy realizację parterowych budynków technicznych o wysokości do 4,5 m oraz zadaszonych zejść i zjazdów do podziemnych kondygnacji parkingowych.

Ad 3) Uszczegółowiono w projekcie planu zapis dotyczący sposobu obliczania powierzchni kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczono większą intensywność zabudowy dla części podziemnej poprzez skorygowanie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 054 MW3 – do 4,6 i na terenie 055 MW3 – do 4,0, nie zmieniając wskaźnika intensywności dla kondygnacji nadziemnych.

Ad 4) Ujednolicono nazewnictwo dotyczące wymaganych terenów rekreacyjnych i zieleni wypoczynkowej w ilości 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Ad 6) Usunięto zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 7) Wprowadzono korektę w zapisach projektu planu umożliwiającą realizację w strefie wyłączzonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni dojść (ścieżek pieszych) i „zielonych” dróg pożarowych pod warunkiem zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Część działki nr 185 znajdująca się w liniach rozgraniczających terenu 053 MW3 stanowi dojazd i dojście do budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Zielona 11 od momentu powstania budynku i zagospodarowania terenu wokół. Inwestor nabywając działkę nr 185 nabył ją z prawem przejazdu i przechodu ustanowionym dla mieszkańców budynku Zielona 11. Dojście i dojazd do budynku Zielona 11 odbywa się właśnie przez przedmiotowy fragment działki nr 185. Dzięki zapisom projektu planu jasno i czytelnie wyznaczony został jedynie ten fragment działki nr 185, co do którego mieszkańcy i użytkownicy budynku Zielona 11 winni mieć prawo przejazdu i przechodu (teren 151 KDW oraz część działki nr 185 w obrębie terenu 053 MW3).

Przypisanie części działki nr 185 do terenu 053 MW3 nie ogranicza możliwości inwestycyjnych na terenie 055 MW3. Są one porównywalne do możliwości inwestycyjnych wynikających z decyzji o warunkach zabudowy nr RAA-I-7402/7331/310/2007/714/dz.391/4/EM z dnia 12 marca 2008 r.

Ad 2) Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w *planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: (...) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (...).*

Zasadne jest pozostawienie tylnej linii zabudowy w celu stworzenia pierzei zabudowy wzdłuż ul. Zielonej, odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejących budynków mieszkalnych (5- i 10-kondygnacyjnych) oraz zapewnienia właściwych warunków do odpoczynku dla mieszkańców na urządzonych terenach rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową.

Ad 3) W opinii organu nadzoru – Wojewody Pomorskiego definicja ustawowa *intensywności zabudowy* zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opinii organu powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) danego obiektu budowlanego.

W związku z powyższym projekt planu ustala intensywność zabudowy, w tym intensywność dla kondygnacji nadziemnych.

Ad 4) Zapewnienie dla mieszkańców odpowiedniej ilości terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest niezbędne z punktu widzenia zapewnienia właściwych warunków zamieszkania.

Ad 5) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w *planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (...).* Zapisy projektu planu dotyczące infrastruktury technicznej nie zwalniają inwestora z obowiązku uzyskania na etapie projektu budowlanego warunków od gestorów sieci.

Ad 6) Projekt planu dopuszcza dla terenu 055 MW3 realizację części programu parkingowego w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW. Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenach 054 MW3 i 055 MW3 mają zaspokajać potrzeby jej mieszkańców, ich gości i innych użytkowników inwestycji (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów poza terenem inwestycji. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest zgodny z polityką parkingową miasta Gdyni określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz w Zarządzeniu nr 315/14/VII/U Prezydenta miasta Gdyni z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie ustalenia wskaźników parkingowych dla określania wymagań parkingowych w decyzjach o warunkach zabudowy. Zgodnie z wydanymi dla przedmiotowych działek decyzjach o warunkach zabudowy nr RAA-I-7405/7331/309/2007/714/dz.395/4/EM z dnia 12 marca 2008 r. oraz nr RAA-I-7402/7331/310/2007/714/dz.391/4/EM z dnia 12 marca 2008 r. inwestor jest zobowiązany do opracowania analizy parkingowej w rejonie inwestycji, obejmującej planowane i istniejące zagospodarowanie według wytycznych:

- 1,5 m.p./1 mieszkanie (min. 30% wszystkich miejsc należy zlokalizować na zewnątrz budynku),
- 3 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 1 m.p./3 zatrudnionych.

Zgodnie z w/w decyzjami o warunkach zabudowy bilans miejsc postojowych winien uwzględniać także pewną ilość miejsc do wykorzystania przez mieszkańców budynków usytuowanych na nieruchomościach graniczących z terenem inwestycji (odpowiednio Zielona 17, 19, 21 oraz Zielona 11, 13).

Projekt planu zwalnia inwestora z obowiązku opracowania analizy parkingowej w rejonie inwestycji, obejmującej planowane i istniejące zagospodarowanie, bilansowania miejsc dla nieruchomości sąsiednich oraz z wymogu realizacji 30% miejsc na zewnątrz budynku.

Ad 7) Projekt planu nie wyznacza „zieleni izolacyjnej”. W projekcie planu m.in. na terenach 054 MW3 i 055 MW3 są wyznaczone strefy wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni. Przy czym w przedmiotowych kartach terenu, powierzchnię strefy wyłączonej z zabudowy uwzględnia się do obliczeń wskaźników urbanistycznych (intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej).

Ad 8) Strefy kontrolowane istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przedstawione na rysunku planu stanowią informację, a nie ustalenie planu. W § 10 ust. 2 pkt 9 lit. a i b określono zasady przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- a) *dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu (...);*
- b) *sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów.*

Dokładny przebieg sieci zostanie określony w projekcie budowlanym przebudowy sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

Ad 9) Zapis § 10 ust. 1 pkt 3 wynika z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, zgodnie z którym:

1. *Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.*
2. *Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.*

Ad 10) Dopuszczenie podwyższenia wysokości zabudowy do 20 m i do 6 kondygnacji oraz usytuowania lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m i do 8 kondygnacji dotyczy wyłącznie terenu 054 MW3. Zgodnie z projektem planu na terenie 055 MW3 dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych – zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, w której wysokość zabudowy ustalona jest na 17 m.

Niezasadne jest zwiększenie powierzchni dominanty na terenie 054 MW3 – projekt planu dopuszcza zwiększenie powierzchni niższych kondygnacji, w stosunku do obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy.

Dla lepszej czytelności projektu planu skorygowano formę zapisu dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenów 054 MW3 i 055 MW3.

Ad 11) Brak uzasadnienia dla zmiany formy zapisu § 14 ust. 29 pkt 8 lit. a tiret trzecie. Zapis jest właściwy – wynika z niego możliwość bilansowania części miejsc postojowych wymaganych dla inwestycji realizowanej na terenie 055 MW3 w liniach rozgraniczających drogi 151 KDW.

Ad 12) Z uwagi na niejawni charakter informacji na temat infrastruktury telekomunikacyjnej Ministerstwa Obrony Narodowej brak jest możliwości nanoszenia na rysunku planu ich przebiegu bądź propozycji zmiany ich przebiegu. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 5 projektu planu *dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji (...) należy uzgodnić z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Ministerstwa Obrony Narodowej.*

#### **5. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Zielona 13 wniósł o:**

- 1) Zmianę przeznaczenia terenu 055 MW3 na 055 MW2 (zabudowa budynkiem mieszkaniowym bez funkcji usługowej). Zmiana ta zapewni mieszkańcom istniejących od wielu lat budynków zachowanie charakteru niskiej zabudowy osiedlowej. Zapewni dobre nasłonecznienie budynku od wschodniej, wypoczynkowej strony mieszkań budynku przy ul. Zielonej 13. Podkreślił, że planowany budynek zaprojektowano na wysokość 17 m i jest o 2,5 m wyższy od budynku przy ul. Zielonej 13. Zachowanie wysokości 17 m doprowadzi w połączeniu z innymi planowanymi w tym rejonie budynkami do powstania tzw. blokowiska;
- 2) Zachowanie dotychczasowego wjazdu 151 KDW na posesję 055 MW3 ze względu na bezpieczeństwo w ruchu drogowym i pieszym;
- 3) Uwzględnienie głosu mieszkańców w planowaniu przeznaczenia terenów gminnych i potrzeb wszystkich mieszkańców. Gmina winna zapewnić ludziom młodym i dzieciom tereny rekreacyjne, zielone, place sportowe, boiska. Przedmiotowy teren jest idealnym miejscem na taki cel a do tego bardzo potrzebnym. Także seniorzy z radością korzystaliby z takich miejsc.
- 4) Ważnym tematem, poruszonym także na dyskusji publicznej jest deficyt miejsc postojowych i parkingów. Wydając pozwolenie na budowę kolejnego bloku deweloperowi spoza Trójmiasta, powinien być uwzględniony ten aspekt oraz realna ocena późniejszego użytkowania terenu ustalonego jako „zielony”. Oznaczony w projekcie planu na terenie 055 MW3 dziesięciometrowy pas zieleni w rzeczywistości będzie użytkowany jako parking i miejsca postojowe dla planowanego na 125-ciu mieszkańców budynku.

W uwadze poinformowali, że mieszkańcy okolicznych budynków wyrażają także głębokie zaniepokojenie procedurą sprzedaży przedmiotowego gruntu i będą starali się tę sprawę wyjaśnić w możliwy prawnie sposób.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 4) Zgodnie z zapisami projektu planu realizacja miejsc postojowych w strefie wyłączzonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni jest niemożliwa.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przeznaczenie terenu 055 MW3 jest zgodne z obowiązującą dla przedmiotowej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy. Właściciel gruntu nabył prawo do zabudowania przedmiotowej nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym i usługami w parterze w roku 2008. Inwestycja realizowana na terenie 055 MW3, zgodnie z projektem planu, zostanie odsunięta od granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej Zielona 13 dzięki wprowadzeniu strefy wyłączzonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, a także dzięki wprowadzeniu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków

dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

Ad 2) Korekta linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 151 KDW miała na celu odsunięcie zjazdu z drogi publicznej – ul. Zielonej od skrzyżowania ul. Zielonej z ul. Modrą ze względu m.in. na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.

Ad 3) Teren 055 MW3 nie jest terenem gminnym lecz stanowi własność prywatnego inwestora. Najbliższy ogólnodostępny teren przeznaczony w projekcie planu pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urzędową, będący własnością gminną, znajduje się na terenie 096 US,ZP.

#### **6. Samorząd Nieruchomości nr 1 i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Zielona 15 wnieśli o:**

- 1) Usunięcie zapisu o zmianie kategorii drogi dojazdowej wzdłuż bloku przy ul. Zielonej 19 na drogę publiczną.
- 2) Ustalenie dojazdu do nowej zabudowy na terenie 071 U/MW2 wyłącznie od strony ul. Płk. Dąbka lub ul. Kampinoskiej przez teren 085 U,KS oraz zapewnienie z niego dojazdu do terenu przedszkola.
- 3) Ustalenie konieczności wykonania wspólnego parkingu dla klientów lokali usługowych oraz na potrzeby przedszkola na terenie 071 U/MW2 z wjazdem od ul. Płk. Dąbka.
- 4) Ustalenie konieczności likwidacji istniejącego wjazdu na teren przedszkola i wykonanie nowego od strony terenu 071 U/MW2 w przypadku zmian w zagospodarowaniu jego terenu.
- 5) Ustalenie linii rozgraniczających ciągu pieszego między terenami 071 U/MW2 a 089 UO zgodnie z jego obecnym przebiegiem.
- 6) Ustalenie przeznaczenia terenu 071 U/MW2 wyłącznie pod zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową o znacznie mniejszym udziale mieszkań.
- 7) Ustalenie funkcji terenu 085 U,KS w całości jako parkingu.
- 8) Ustalenie takiej szerokości drogi 121 KD-D 1/2, która pozwoli na usytuowanie w obrębie linii rozgraniczających jezdni, chodnika i miejsc postojowych prostopadłych do osi drogi.
- 9) Zmniejszenie intensywności zabudowy projektowanej na terenie 054 WM3.

Swoją uwagę uzasadnili następująco:

Teren 120 KD-D 1/2 jest prawie w całości własnością mieszkańców budynków przy ul. Zielonej 19, 21, ul. Płk. Dąbka 167 oraz ul. Kampinoskiej 4 i stanowi jedyny parking dla mieszkańców bloku przy ul. Zielonej 19. Niewystarczającą już ilość miejsc postojowych uszczupliła znacznie budowa dojazdu do nowego budynku mieszkalno-usługowego na terenie 019 MW2. Projekt planu zmienia kategorię terenu na drogę publiczną, zapewniającą dojazd do obiektów usługowych i przedszkola, co spowoduje że w przyszłości znikną kolejne miejsca postojowe a pozostałe będą zajmowane przez klientów przedszkola, lokali usługowych oraz mieszkańców nowych budynków. Plan zakłada umożliwienie dojazdów wyłącznie kosztem składających uwagę, którzy są właścicielami działki. Zapisy planu miejscowego nie mogą pogarszać i tak już bardzo trudnej sytuacji związanej z parkingami.

Wprowadzenie na terenie 071 U/MW2 zabudowy mieszkaniowo-usługowej o intensywności przewidzianej w planie spowoduje znaczne zwiększenie ruchu samochodów osobowych i dostawczych oraz problemów z miejscami parkingowymi. Pogorszy to warunki mieszkania na niższych kondygnacjach i bezpieczeństwo dzieci wychodzących na podwórko. Dodatkowo różnica wysokości między poziomem drogi i terenem przeznaczonym pod zabudowę, wynosząca 1,5 m utrudni dostęp do usług. Zagwarantowane w planie miejsca ogólnodostępne to fikcja. Są one wyprzedawane i blokowane przez właścicieli wkrótce po oddaniu budynków do użytkowania i nie można wyegzekwować ich dostępności. Obecnie bardzo często na jedno gospodarstwo domowe przypadają dwa samochody. Ich zdaniem, pomimo zapisów o ilości i dostępności miejsc parkingowych, wprowadzenie dodatkowych mieszkań w rzeczywistości dociąży ich parking. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w pobliżu ruchliwego skrzyżowania nie jest najlepsza ze względu na hałas i zanieczyszczenia z tym związane. Zwrócili uwagę na znaczenie istniejącego ciągu pieszego, biegnącego między terenem 071 U/MW2 a terenem przedszkola ważnego dla osób przemieszczających się z głębi osiedla w stronę przystanku

autobusowego, istniejących pawilonów usługowych, ogródków działkowych i trasy spacerowo-rowerowej wzdłuż ul. Zielonej. Teren umożliwia znaczne odsunięcie zjazdu z ul. Płk. Dąbka od istniejącego skrzyżowania choć może to wymagać korekty linii zabudowy.

Obecnie na terenie oznaczonym na rysunku planu 085 U,KS znajduje się parking, z którego korzystają mieszkańcy bloków przy ul. Dąbka 167 i Kampinoskiej 4. Parking z trudem obsługuje okoliczne bloki, a zapisy planu umożliwiają jego likwidację i dodatkowe obciążenie okolicy ruchem samochodów osobowych i dostawczych.

Teren 121 KD-D 1/2 jest drogą wewnętrzną prowadzącą do komisariatu policji i kościoła, biegnącą wzdłuż bloku przy ul. Zielonej 15. Zmiana kategorii drogi spowoduje przebudowę drogi do szerokości 10,5 m, jednocześnie likwidując 12 miejsc postojowych i uniemożliwi parkowanie na terenach przyległych. Dla nieruchomości liczącej 97 mieszkań nie zaproponowano alternatywy w rozwiązaniu problemu parkingowego.

Projektowana na terenie 054 MW3 zabudowa wzdłuż ul. Zielonej (5 kondygnacji) oraz wzdłuż drogi dojazdowej 121 KD-D 1/2 (8 kondygnacji) spowoduje wzrost natężenia ruchu na drogach i pogłębi problemy parkingowe. Usytuowanie 8 kondygnacyjnego skrzydła budynku równoległe do nieruchomości przy ul. Zielonej 15 z całą pewnością będzie skutkowało zwiększeniem już istniejących uciążliwości związanych z silnym wiatrem. Lokalizacja budynku w kierunku wschód-zachód wydłuża już istniejący długi korytarz. Od strony wejść do klatek schodowych praktycznie nie ma dnia bezwietrznego i silny wiatr stanowi rzeczywisty problem.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) W uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni zmieniono kategorię drogi 120 KD-D na drogę wewnętrzną oraz zawężono jej linie rozgraniczające z zachowaniem obecnych parametrów drogi. Usunięto plac do zawracania oraz połączono karty terenu 120 KD-D i 150 KD-W.

Ad 2) W uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni dopuszczono dojazd do usług na terenie 071 U/MW2 od ulicy 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 oraz w uzupełnieniu:

Zgodnie z zapisami projektu planu inwestor ma możliwość realizacji miejsc postojowych na działce nr 128, która wyłączona jest z zabudowy.

Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej m.in. na terenie 071 U/MW2 – winien wynosić *min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie*.

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 071 U/MW2 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów na terenach sąsiednich. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest współczynnikiem zapewniającym całkowicie potrzeby parkingowe przyszłej inwestycji, bez pogarszania sytuacji parkingowej na nieruchomościach sąsiednich.

Ad 5) Wydzielono liniami rozgraniczającymi ciąg pieszy zgodnie z jego obecnym przebiegiem.

Ad 6) Skorygowano współczynniki zabudowy w następujący sposób: obniżono intensywność zabudowy z 2,6 do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych z 1,6 do 1,2 oraz obniżono współczynnik do obliczania powierzchni zabudowy z 0,45 do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2,4) Dojazd do terenu przedszkola z uwagi na położenie przedszkola przy skrzyżowaniu dwóch ulic zbiorczych – Płk. S. Dąbka oraz ul. Zielonej oraz konieczność zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego winien odbywać się na zasadach dotychczasowych.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla obciążania inwestora koniecznością budowy parkingu dla osób korzystających z nieruchomości sąsiednich.

Usunięto z zapisów projektu planu zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 6) Przewidziana w projekcie planu funkcja na terenie 071 U/MW2 stanowi uzupełnienie i kontynuację dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Ad 7) Teren 085 U,KS jest własnością gminy w użytkowaniu wieczystym Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej. Projekt planu dopuszcza na terenie 085 U,KS jednokondygnacyjną zabudowę usługową, ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy na dwa pawilony handlowe. Projekt planu rozszerza przeznaczenie terenu o tereny urządzeń komunikacji samochodowej – parking.

Ad 8) Brak uzasadnienia dla poszerzenia linii rozgraniczających drogi 121 KD-D i związanego z tym wykupu przez gminę terenu w celu realizacji prostopadłych miejsc postojowych. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi 121 KD-D pozwala na realizację miejsc postojowych równoległych do drogi. Miejsca postojowe dla mieszkańców budynku przy ul. Zielonej 15 winny zostać zrealizowane na terenie wspólnoty mieszkaniowej (działce nr 182) – zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 17 października 2016 r. na budowę parkingu. Dla pracowników oraz petentów komisariatu Policji przewidziane są miejsca postojowe na terenie należącym do Policji. Możliwe jest również, zgodnie z projektem planu, zrealizowanie miejsc postojowych na działce gminnej nr 175 w granicach terenu 051 MW3 zgodnie z propozycją mieszkańców wyrażoną w projekcie zgłoszonym do budżetu obywatelskiego w kolejnych edycjach tego programu.

Ad 9) Brak możliwości zmniejszenia intensywności zabudowy na terenie 054 MW3 z uwagi na obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy dającą właścicielowi prawo do zabudowy przedmiotowego terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 10-kondygnacyjnym z usługami w parterze i garażem podziemnym. Projekt planu miejscowego wprowadza ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 054 MW3 przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy. W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączoną z zabudowy.

#### **7. Iwona Radoszewska-Sosnowska wniosła o zmianę projektu planu w następujących punktach:**

- 1) Dla terenu 055 MW3 wniosła o zmianę na zabudowę niską. Obecnie na całej długości i po obu stronach ul. Zielonej występuje zabudowa niska, na którą składają się budynki jednorodzinne. Naturalnym wydaje się utrzymanie takiej zabudowy. Nie będzie ona kolidowała z istniejącym ładem architektonicznym nacechowanym stopniowym wzrostem wysokości budynków. Po zrealizowaniu inwestycji w postaci budynku 5 kondygnacyjnego powstaną problemy w postaci braku naturalnego oświetlenia dla lokali budynków przy ul. Zielonej 13 i Zielonej 17. W/w propozycja zmiany zapisów projektu planu rozwiąże także problem braku miejsc parkingowych oraz drożności dróg dojazdowych.

Zaproponowana linia zabudowy i wysokość nowego budynku ewidentnie pogorszy warunki bytowe mieszkańców bloków przy ul. Zielonej 13 i 17, poprzez ograniczenie dostępu światła dziennego. Zwiększeniu ulegnie ruch kołowy tuż pod oknami, który będzie związany z wjazdem do garażu na wartość wszystkich lokali w tym rejonie.

Likwidacja terenów zielonych i zagęszczenie skupiska bloków pozbawi ludzi starszych oraz młodzież możliwości rekreacji w środowisku zamieszkania. Przyszła sytuacja powiększy patologię tzw. blokowsów. Koszmar blokowska tak powszechnie krytykowany, jest w obecnym planie świadomie programowany. Twórcy planu powinni zgodnie z doktryną obecnych władz miasta sprzyjać tworzeniu się lokalnych społeczności i obszarów przyjaznych mieszkańcom. Przykładem krótkowzroczności myślenia jest sytuacja jaka powstała w rejonie bloków przy ul. Benisławskiego 12 i 16. Nie ma wątpliwości, że komfort mieszkańców tych bloków jest zerowy.

- 2) Utrzymanie obecnego zjazdu z drogi 151 KDW na ul. Zieloną. Zjazd ten jest bezpieczniejszy i zapewnia większą przepustowość w ruchu pojazdów i pieszych. Planowane przesunięcie jest podyktowane chęcią zapewnienia inwestorowi możliwości posadowienia większego budynku, który będzie korzystał właśnie z omawianej drogi wewnętrznej tym samym z obecnego wjazdu. Ruch uliczny wzrośnie co najmniej o 200%, zwiększy się prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji i zmniejszy się poczucie bezpieczeństwa pieszych. Planowany zjazd będzie rozwiązaniem kuriozalnym, bo planujący świadomie spowodują zwiększenie zagrożenia w ruchu drogowym. Dokonane ewentualne przyrzeczenie przy zakupie gruntu przyszłemu inwestorowi nie usprawiedliwia świadomego prowokowania zagrożenia utraty życia i zdrowia

obywateli. Zaznaczyła, że we wstępnej fazie analiz Wydział Inżynierii Ruchu UM wykluczał możliwość zmiany istniejącego obecnie rozwiązania. Powstaje pytanie, jakie okoliczności doprowadziły do zmiany poprzedniego stanowiska? Rozumiejąc potrzeby przyszłej ewentualnej inwestycji składająca uwagę poinformowała, że jest w stanie zaaprobować sam przebieg nowej drogi 151 KDW. Wniosła jednak o uznanie tej drogi jako publicznej, która wymusi na inwestorze zachowanie ustawowych szerokości pasów ruchu oraz nakreślonych zatok parkingowych, tak istotnych dla bezpieczeństwa pojazdów wyjeżdżających z głębokich garaży podziemnych przy ul. Zielonej 9 i 9A.

W planie zaprojektowano drogę 121 jako drogę publiczną, gdzie głównym argumentem jest dojazd do kościoła. Podkreśliła, że ewentualne spiętrzenie ruchu kołowego na drodze prowadzącej do kościoła odbywa się w weekendy i to w godzinach przedpołudniowych. W tym okresie ograniczony jest ruch pojazdów lokatorów pobliskich bloków co nie tworzy nowej jakościowo sytuacji. Stwierdziła, że z tych samych powodów ulega zwiększeniu ruch samochodowy do kościoła od strony drogi 151 KDW, a na pewno wymieniona droga jest główną drogą dojścia wiernych z pobliskich osiedli z rejonu ulic Modrej i Bosmańskiej.

Postawiła zarzut, że głównym elementem zmiany planu w tym rejonie jest dążenie do osiągnięcia komercyjnego zysku i pozostaje w całkowitej sprzeczności z deklarowanymi hasłami wyborczymi.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Brak możliwości zmiany zabudowy na niską na terenie 055 MW3 z uwagi na obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy dającą właścicielowi prawo do zabudowy przedmiotowego terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 5-kondygnacyjnym z usługami w parterze i garażem podziemnym. W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączoną z zabudowy.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 055 MW3 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów na terenach sąsiednich. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest współczynnikiem zapewniającym całkowicie potrzeby parkingowe przyszłej inwestycji, bez pogarszania sytuacji parkingowej na nieruchomościach sąsiednich.

Ponadto projekt planu dopuszcza realizację części miejsc postojowych dla inwestycji planowanej na terenie 055 MW3 w drodze wewnętrznej 151 KDW.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 5 ad 2 oraz w uzupełnieniu:

Brak uzasadnienia dla zmiany kategorii drogi wewnętrznej 151 KDW na publiczną. Dojazd do kościoła jest zapewniony od wyznaczonej w projekcie planu drogi 121 KD-D 1/2.

Nie zwalnia to inwestora z obowiązku zachowania na drodze wewnętrznej określonych w przepisach odrębnych wymiarów dla miejsc postojowych, jezdni manewrowych, dojeżdż i dojazdów – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

**8. Zbigniew Lehmann i Wspólnota Mieszkaniowa Zielona 17** wnieśli następujące uwagi:

- 1) Wnieśli o zmianę przeznaczenia w projekcie planu działki nr 175 (teren 051 MW3). Jest to działka gminna, sąsiadująca z V Komisariatem Policji, boiskiem sportowym, Wspólnotą Mieszkaniową Zielona 17, terenem Spółdzielni Mieszkaniowej, na którym zgodnie z BO 2014 r. ma powstać skwerek osiedlowy. Budowę komisariatu należy uznać za niedokończoną w związku z pozwoleniem na budowę i planami. Obecnie obsługuje on ok. 70 tys. mieszkańców a istniejące przy nim miejsca parkingowe nie zabezpieczają nawet potrzeb pracowników komisariatu. Interesanci parkują na miejscach parkingowych przyległych do terenów wspólnot mieszkaniowych oraz wokół komisariatu. W niedzielę i święta okoliczne parkingi nie są w stanie pomieścić dużej ilości pojazdów należących do wiernych uczęszczających do kościoła pw. Ducha Św. i Św. Katarzyny. Ponadto w sąsiedztwie powstało boisko i miejsce do ćwiczeń rekreacyjnych. W związku

z powyższym auta są parkowane na terenach zielonych. Powstanie parkingu i miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki nr 175 byłoby konieczne w interesie kościoła, mieszkańców dzielnic obsługiwanych przez komisariat policji i dzielnicy Oksywie, a także mieszkańców w zakresie korzystania z powstającego skwerku wypoczynkowego, boiska i siłowni na świeżym powietrzu.

- 2) W planie uwzględnić należy także chodnik dla pieszych o szerokości 2 m by zachować ciągi piesze zgodnie ze śladami na zdjęciu satelitarnym wzdłuż płotu komisariatu policji i połączenie go z istniejącym chodnikiem.

W edycjach Budżetu Obywatelskiego w latach 2014-2016 na projekt budowy parkingu przy ul. Zielonej 17B w obrębie działki nr 401/33 (obecnie nr 175) głosowało ok. 450 mieszkańców Gdyni. Projekt planu nie przewiduje w tym miejscu parkingu, co jest sporym przeoczeniem. Ponadto na zdjęciach satelitarnych widać na w/w działce wzdłuż ogrodzenia komisariatu policji naturalny ciąg pieszy, który należałoby zachować. Można również zauważyć, że mieszkańcy, wierni i interesanci policji w sposób naturalny zaadaptowali ten teren na parking.

W projekcie planu przewidziana została realizacja drogi dojazdowej do kościoła i komisariatu o numerze 121 KD-D 1/2. Taka rozbudowa spowoduje utratę 16 miejsc parkingowych w tym jednego dla osoby niepełnosprawnej. Projektując parking na działce 175 pokryte zostaną straty tych miejsc parkingowych.

Składane wielokrotnie do Urzędu Miasta wnioski i podania stanowią załącznik do uwagi.

- 3) Budowa na terenie 054 MW3 budynku o wysokości od 5 do 8 kondygnacji w małej odległości od budynku z lat 70-tych może stanowić duże niebezpieczeństwo. Ewentualne decyzje odnośnie stawiania tak wysokiego budynku powinny nastąpić dopiero po przeprowadzeniu stosownych badań geologicznych, które nie zostały przeprowadzone. Podnieśli kwestię, czy przy wydawaniu decyzji wzięto pod uwagę czy istniejąca kanalizacja deszczowa jest w stanie odebrać wody opadowe z powstałych inwestycji. Wcześniej wydana decyzja zabudowy, której właściciel gruntu nie wykorzystał również została wydana bez stosownych badań geologicznych. Zaplanowanie tak wysokiego budynku spowoduje zacinienie mieszkań w dolnych kondygnacjach budynku przy ul. Zielonej 17, co spowoduje wzrost kosztów ogrzewania w sezonie zimowym. Takie usytuowanie budynku na terenie 054 MW3 uniemożliwi zabezpieczenie 10% miejsc parkingowych stworzonych przy powstaniu tego budynku jako ogólnodostępnych, do czego zobowiązuje projekt planu.
- 4) Bezsensowna wydaje się być realizacja trasy rowerowej w pasie jezdni ul. Zielonej, która jest drogą dojazdową do lotniska i innych dzielnic o znacznym natężeniu ruchu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,2) Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, w tym MW3 obejmują zabudowę mieszkaniową i niezbędne towarzyszące elementy zagospodarowania terenu, w tym parkingi, place zabaw, dojścia, dojazdy, miejsca gromadzenia odpadów. Zatem zgodnie z projektem planu, możliwe jest zrealizowanie miejsc postojowych na działce gminnej nr 175 w granicach terenu 051 MW3, bez wskazywania ich szczegółowej lokalizacji, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z projektem planu ogólnodostępne miejsca postojowe mogą być realizowane również w liniach rozgraniczających drogi publicznej 121 KD-D 1/2.

Przeanalizowano oraz skorygowano wskazane na rysunku projektu planu orientacyjne przebiegi ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych tak, aby w miarę możliwości przebiegały po terenie gminnym.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Dla pracowników oraz petentów komisariatu policji przewidziane są miejsca postojowe na terenie należącym do Policji. Miejsca postojowe dla mieszkańców budynków przy ul. Zielona 15, 17 i 19 winny być zrealizowane na terenach wspólnot. Wspólnota mieszkaniowa Zielona 15, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 17 października 2016 r. na budowę parkingu, planuje zrealizować miejsca postojowe na własnej działce nr 182. Pozostałe wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na niewystarczającą powierzchnię działek bądź przeznaczenie własnego terenu na inne cele (np. budowa urządzonych terenów rekreacyjnych) winny podjąć starania, by przynajmniej część miejsc postojowych dla swoich mieszkańców zrealizować na własnym terenie.

Ad 3) Przeznaczenie terenu 054 MW3 jest zgodne z obowiązującą dla przedmiotowej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy. Właściciel gruntu nabył prawo do zabudowania przedmiotowej nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 10-kondygnacyjnym z garażem podziemnym i usługami w parterze w roku 2008. Inwestycja realizowana na terenie 054 MW3, zgodnie z projektem planu, zostanie odsunięta od granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej Zielona 17 dzięki wprowadzeniu strefy o szerokości 10 m wyłączonej z zabudowy a także dzięki wprowadzeniu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany do przeprowadzenia oceny warunków gruntowych i odpowiedniego zaprojektowania i wykonania inwestycji.

W art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymieniono, jakie elementy powinien zawierać projekt budowlany, w tym w pkt 4: *w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.*

Geotechniczne warunki posadawiania obiektów budowlanych określa się na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

Projekt planu nakłada na inwestora obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ. Na etapie sporządzania projektu budowlanego inwestor zobowiązany jest uzyskać warunki przyłączeniowe od gestora sieci. Podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej przelewu awaryjnego z instalacji zagospodarowującej wodę na terenie inwestycji podlega warunkom wymagany przez gestora sieci.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 054 MW3 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Usunięto z zapisów projektu planu zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 4) Projekt planu wskazuje orientacyjne przebiegi tras bądź ścieżek rowerowych. Ich szczegółowa lokalizacja oraz sposób realizacji zostanie doprecyzowany na etapie projektowania. Ulica Zielona w liniach rozgraniczających ma min. 21 m, co jest wystarczającą szerokością, by zrealizować wszystkie niezbędne elementy drogi, w tym jezdnie, obustronne chodniki, wydzieloną ścieżkę rowerową oraz szpalery drzew.

#### 9. **Piotr Kędzia** wniósł do projektu planu następujące uwagi:

- 1) Projektowane ciągi piesze zostały poprowadzone przez teren wspólnoty mieszkaniowej Zielona 17, co uniemożliwia w pełni korzystanie przez wspólnotę ze swojego terenu, wymusza na wspólnocie pełną odpowiedzialność jaką będzie ponosić na osobach postronnych z ubezpieczenia OC, co może spowodować wzrost składek ubezpieczeniowych. Wymusza na właścicielach pojazdów parkujących na chodniku wspólnoty zachowanie przejść dla pieszych zgodnych z obowiązującym prawem drogowym, co ograniczy ilość miejsc do parkowania we wspólnocie. Jeżeli taki ciąg pieszy miałby zostać zachowany Urząd Miasta powinien przejąć obowiązki związane jego z utrzymaniem, zarówno pod względem technicznym jak i odpowiedzialności, nie ograniczając przy tym możliwości parkowania na chodniku.
- 2) W projekcie nie został uwzględniony ciąg pieszy przy drodze 121 KD-D 1/2. Obecnie taki ciąg funkcjonuje np. jako dojście dla mieszkańców budynku przy ul. Zielonej 17 na przystanek autobusowy Bosmańska – Zielona lub jako dojście do komisariatu i kościoła.
- 3) W edycji budżetu obywatelskiego z roku 2015 r. był głosowany projekt budowy parkingu przy ul. Zielonej 17B na działce nr 401/33 (obecnie nr 175) dla mieszkańców osiedla i interesantów komisariatu policji. Projekt został poparty przez 417 mieszkańców Gdyni, ale projekt planu nie przewiduje w tym miejscu parkingu, co jest sporym przeoczeniem. Ponadto na zdjęciach satelitarnych widać na w/w działce wzdłuż

ogrodzenia komisariatu policji naturalny ciąg pieszy, który należałoby zachować. Można również zauważyć, że mieszkańcy, wierni i interesanci policji w sposób naturalny zaadaptowali ten teren na parking.

W projekcie planu przewidziana została realizacja drogi dojazdowej do kościoła i komisariatu o numerze 121 KD-D 1/2. Taka rozbudowa spowoduje utratę 16 miejsc parkingowych w tym jednego dla osoby niepełnosprawnej. Projektując parking na działce 175 pokryte zostaną straty tych miejsc parkingowych.

- 4) Budowa na terenie 054 MW3 budynku o wysokości od 5 do 8 kondygnacji w małej odległości od budynku z lat 70-tych może stanowić duże niebezpieczeństwo. Ewentualne decyzje odnośnie stawiania tak wysokiego budynku powinny nastąpić dopiero po przeprowadzeniu stosownych badań geologicznych, które nie zostały przeprowadzone. Wcześniej wydana decyzja zabudowy, której właściciel gruntu nie wykorzystał również została wydana bez stosownych badań geologicznych. Zaplanowanie tak wysokiego budynku spowoduje zacinienie mieszkań w dolnych kondygnacjach budynku przy ul. Zielonej 17, co spowoduje wzrost kosztów ogrzewania w sezonie zimowym. Takie usytuowanie budynku na terenie 054 MW3 uniemożliwi zabezpieczenia 10% miejsc parkingowych stworzonych przy powstaniu tego budynku jako ogólnodostępnych, do czego zobowiązuje projekt planu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Przeanalizowano oraz skorygowano wskazane na rysunku projektu planu orientacyjne przebiegi ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszko-rowerowych tak, aby w miarę możliwości przebiegały po terenie gminnym.

Ad 2) Zgodnie z projektem planu szerokość w liniach rozgraniczających drogi 121 KD-D 1/2 wynosi ok. 11 m, co pozwala na realizację niezbędnych elementów drogi klasy dojazdowej, w tym: jezdni, przynajmniej jednostronnego chodnika i równoległych miejsc postojowych.

Ad 3) Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, w tym MW3 obejmują zabudowę mieszkaniową i niezbędne towarzyszące elementy zagospodarowania terenu, w tym parkingi, place zabaw, dojścia, dojazdy, miejsca gromadzenia odpadów. Zatem zgodnie z projektem planu, możliwe jest zrealizowanie miejsc postojowych na działce gminnej nr 175 w granicach terenu 051 MW3, bez wskazywania ich szczegółowej lokalizacji, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z projektem planu ogólnodostępne miejsca postojowe mogą być realizowane również w liniach rozgraniczających drogi publicznej 121 KD-D 1/2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 ad 1 i 2.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 8 ad 3.

10. **Degutis Studio Architektury** w imieniu właściciela działek nr 76, 77, 78, 79 (381/4, 225/33, 357, 409) oraz działki nr 72 (404), na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 oraz RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404, wnieśli o uwzględnienie poniższych uwag:

- 1) Nie określanie intensywności podziemnej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 2) Nie określanie powierzchni zieleni rekreacyjnej w odniesieniu do projektowanej wielkości powierzchni użytkowej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uwagę uzasadnili następująco:

Zrealizowanie dopuszczonej projektem planu powierzchni całkowitej nadziemnej (wynikającej z intensywności nadziemnej w projekcie planu) wymaga większej powierzchni całkowitej podziemnej niż aktualnie przewiduje projekt planu (wynikającej z intensywności podziemnej w projekcie planu). Podziemna część budynku w żaden sposób nie wpływa na wygląd budynku oraz nie była ujęta w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Dopuszczenie wysokiej zabudowy i ogólny, wynikający ze wskaźników, intensywny charakter zabudowy na przedmiotowych terenach, znacząco koliduje z nałożeniem obowiązku projektowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Przy wykorzystaniu 50% powierzchni zabudowanej (dopuszczonej projektem planu) względem powierzchni działki,

należałoby na drugiej połowie terenu zmieścić układ komunikacji pieszej i kołowej oraz wymaganą powierzchnię rekreacyjną. Przy założeniu, że układ komunikacyjny zajmuje 30% działki, pozostałe 20% terenów wykorzystane na tereny rekreacyjne pozwala na zrealizowanie łącznej powierzchni mieszkań zbliżonej do powierzchni działki (stosunek 2:10). Wobec powyższego wskaźnik ten jest niekompatybilny z pozostałymi wskaźnikami określonymi w projekcie planu, nie jest możliwe zaprojektowanie budynków o intensywności zbliżonej do określonej w projekcie planu dla powyższych terenów, wynoszącej 4,0 oraz 3,0.

W uzupełnieniu uwagi załączona została analiza intensywności zabudowy i możliwości realizacji terenów rekreacyjnych, sporządzona na koncepcji zabudowy i zagospodarowania dla działek, których dotyczy uwaga oraz pełnomocnictwo dla Pana Rafała Degutisa do występowania w imieniu firmy WODROL INWESTYCJE Sp. z o.o.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Ujednolicono nazewnictwo dotyczące wymaganych terenów rekreacyjnych i zieleni wypoczynkowej w ilości 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Dopuszczono realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci ogólnodostępnych pomieszczeń rekreacyjnych w budynku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Analiza załączonych do uwagi koncepcji zabudowy wskazuje, że brak jest uzasadnienia dla zwiększenia intensywności zabudowy, a ustalone w planie wymagania dotyczące terenów rekreacyjnych i zieleni wypoczynkowej są możliwe do realizacji na przedmiotowych terenach.

Ad 1) W opinii organu nadzoru – Wojewody Pomorskiego definicja ustawowa *intensywności zabudowy* zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) danego obiektu budowlanego – zgodnie z definicją zawartą w polskiej normie PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

W związku z powyższym projekt planu ustala intensywność zabudowy zgodnie z powyższą interpretacją, w tym uzupełniająco intensywność zabudowy odnoszoną jedynie do kondygnacji nadziemnych.

Przedstawiona koncepcja zabudowy terenu 042 MW3 przewiduje 3-kondygnacyjny parking podziemny (po 29-37 miejsc postojowych na każdym poziomie) oraz 68 mieszkań o średniej powierzchni ok. 65 m<sup>2</sup> (wg GUSu średnia powierzchnia mieszkania na sprzedaż w roku 2014 to ok. 60 m<sup>2</sup> – dane opublikowane w roku 2015). Pomijając realność inwestycji z 3-kondygnacyjnym parkingiem, należy zauważyć, że zaprojektowane zostały pochylnie w garażach, które odpowiadają spadkom co najmniej 20%. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nachylenie pochylni w garażach wielostanowiskowych wielopoziomowych (powyżej dwóch kondygnacji) nie może przekraczać 15%. Z przedłożonej koncepcji wynika, iż realna jest realizacja parkingu podziemnego dwukondygnacyjnego, na ok. 66 miejsc postojowych. Przy współczynniku 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie można zrealizować ok. 44 mieszkania, co przy średniej powierzchni mieszkania 60-65 m<sup>2</sup> daje powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) rzędu 2600 - 2800 m<sup>2</sup>.

Koncepcja zabudowy terenu 068 MW3,U również przewiduje 3-poziomowy parking (po 53-58 miejsc postojowych na każdym poziomie) oraz 109 mieszkań o średniej powierzchni ok. 46 m<sup>2</sup> (znacznie mniejszych niż średnie mieszkanie w Polsce). Zauważyć należy, że koncepcja znacznie wykracza powierzchnią zabudowy poza dopuszczony w projekcie planu i w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik powierzchni zabudowy. Ukształtowanie terenu powoduje, że przynajmniej dwie z zaproponowanych kondygnacji parkingowych są kondygnacjami nadziemnymi, zwiększając powierzchnię zabudowy do ok. 0,58 powierzchni działki budowlanej, podczas gdy projekt planu i decyzja o warunkach zabudowy określają maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,35 powierzchni działki budowlanej. Koncepcja dowodzi, że brak jest realnych możliwości wykorzystania w całości zakładanych w projekcie planu intensywności zabudowy. Na dwóch poziomach parkingu można zrealizować łącznie ok. 110-120 miejsc postojowych. Przy współczynniku 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie można zrealizować od 74 do

80 mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania 60 m<sup>2</sup> daje realną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) rzędu 4800 m<sup>2</sup>.

Zweryfikowano wskaźniki intensywności zabudowy w dostosowaniu do przedstawionej koncepcji zabudowy:

- na terenie 042 MW3 oraz 068 MW3,U – intensywność zabudowy – do 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 4,0.

Na terenie 068 MW3,U zweryfikowano zapis dotyczący dopuszczonej powierzchni dominanty poprzez określenie procentowe jej powierzchni zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zabudowy są zgodne ze wskaźnikami przyjętymi w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dla przedmiotowych terenów: powierzchnia zabudowy do powierzchni działki na terenie 042 MW3 - do 0,5, a na terenie 068 MW3,U - do 0,35; wysokość zabudowy na obu terenach – dla części niższej (5-kondygnacyjnej) - do 17 m, a dla części wyższej (12-kondygnacyjnej) - do 38 m.

Zasady kształtowania zabudowy zostały uzupełnione o wskaźniki wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 6).

Ad 2) Zapewnienie dla mieszkańców odpowiedniej ilości terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest niezbędne z punktu widzenia zapewnienia właściwych warunków zamieszkania.

Biorąc pod uwagę realne możliwości inwestycyjne na terenie 042 MW3 można zrealizować około 2600 m<sup>2</sup> - 2800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, a na terenie 068 MW3,U ok. 4800 m<sup>2</sup>. Przy założonym w projekcie planu wskaźniku min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> należy zapewnić 560 m<sup>2</sup> na terenie 042 MW3 oraz 960 m<sup>2</sup> na terenie 068 MW3,U urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową. Do powyższych terenów wlicza się również powierzchnia biologicznie czynna, która wynosi min. 25% powierzchni działki budowlanej (odpowiednio 360 m<sup>2</sup> i 550 m<sup>2</sup>). Przy dopuszczeniu realizacji części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku oraz możliwości realizacji zieleni wypoczynkowej na ogólnodostępnych tarasach możliwe jest spełnienie wymaganego wskaźnika.

**11. WODROL INWESTYCJE Sp. z o.o.** w imieniu właściciela działek 79, 78, 77, 76 oraz 72, na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 oraz RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404, wnieśli o uwzględnienie poniższych uwag:

- 1) Nie określanie intensywności podziemnej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub wprowadzenie zapisu, że jest to wskaźnik minimum, bez określania wskaźnika maksymalnego dla intensywności kondygnacji podziemnej;
- 2) Nie określanie powierzchni zieleni rekreacyjnej w odniesieniu do projektowanej wielkości powierzchni użytkowej, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub wskazanie możliwości bilansowania innym wskaźnikiem niekoniecznie w terenie własnym, z dopuszczeniem rozwiązań zastępczych (karta terenu 042, pkt 5 lit. i).

W nawiązaniu do punktu 5 lit. j karty terenu 042 oraz karty terenu 068 określającego zasady realizacji miejsc postojowych po wykonaniu analizy możliwości lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych z założeniem wskazanego przez w/w dokument wskaźnika stwierdzili, że zrealizowanie dopuszczonej projektem planu powierzchni całkowitej nadziemnej (wynikającej z intensywności nadziemnej w projekcie) nie jest możliwe przy spełnieniu wymogów dotyczących miejsc postojowych podziemnych oraz wymaga większej powierzchni całkowitej podziemnej niż aktualnie przewiduje projekt planu (wynikającej z intensywności podziemnej w projekcie planu). Podziemna część budynku w żaden sposób nie wpływa na wygląd budynku, toteż wnieśli o możliwe zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnej oraz zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych z 1,5 na dopuszczalny 1,2 miejsca na mieszkanie.

Wnieśli o dostosowanie do dopuszczonej wysokiej i intensywnej zabudowy parametrów oddających charakter otoczenia i zmniejszenie wskaźnika terenów urządzonych i rekreacyjnych. Z punktu widzenia dobra inwestycji zachowanie parametru powierzchni biologicznie czynnej umożliwi przygotowanie

takiej formy zagospodarowania, która zapewni zarówno balans pomiędzy terenami przekształconymi z nawierzchnią i mniejszej przepuszczalności jak i terenami rekreacji i zieleni. W związku z powyższym wnieśli o redefiniowanie tego zapisu w takiej formie, aby możliwość zaprojektowania terenów urządzonych zarówno zielonych jak i na przestrzeniach nieaktywnych biologicznie spełniła sumarycznie warunek powierzchnia działki – powierzchnia zabudowy, z założeniem że tereny biologicznie czynne oraz urządzone będą terenami dostępnymi publicznie lub będą pozwalały na użytkowanie na zasadach przestrzeni o charakterze półpublicznym.

Zwrócili uwagę, że przy wykorzystaniu 50% powierzchni zabudowanej (dopuszczonej projektem planu) względem powierzchni działki, należałoby na drugiej połowie terenu zmieścić układ komunikacji pieszej i kołowej oraz wymaganą powierzchnię rekreacyjną. Przy założeniu, że układ komunikacyjny zajmuje kolejne 25% - 30% działki, pozostałe 20% - 25% terenów, wykorzystane na tereny rekreacyjne pozwala na zrealizowanie łącznej powierzchni mieszkań zbliżonej do pow. działki (stosunek 2:10). Wobec powyższego wskaźnik ten nie umożliwi zaprojektowania budynków o intensywności zbliżonej do określonej w projekcie planu dla powyższych 4,0 oraz 3,0.

W dniu 10.03.2017 r. w imieniu firmy WODROL INWESTYCJE Sp. z o.o. przekazana została przez Degutis Studio Architektury w uzupełnieniu uwagi analiza intensywności zabudowy i możliwości realizacji terenów rekreacyjnych, sporządzona na koncepcji zabudowy i zagospodarowania dla działek, których dotyczy uwaga.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 1.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 1 oraz w uzupełnieniu:

Brak uzasadnienia na zmniejszenie wskaźnika parkingowego do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych z 1,5 do 1,2. Skala planowanej inwestycji wymaga realizacji całego programu parkingowego na terenie inwestycji. Współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest zgodny z polityką parkingową miasta Gdyni określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w Zarządzeniu nr 315/14/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie ustalenia wskaźników parkingowych dla określania wymagań parkingowych w decyzjach o warunkach zabudowy oraz jest zgodny z obowiązującymi decyzjami o warunkach zabudowy wydanymi dla działek nr 72 (teren 042 MW3) oraz 76,77,78 i 79 (teren 068 MW3,U).

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 10 ad 2.

**12. Jolanta Jabłońska, Wspólnoty Mieszkaniowa Bosmańska 40 A, Wspólnota Mieszkaniowa Bosmańska 40 B** poinformowali, że nie zgadzają się aby odcinek ul. Modrej stał się droga publiczną stanowiącą drogę dojazdową do nowej inwestycji przy ul. Bosmańskiej. Już w tej chwili są problemy z ciężkimi samochodami dowożącymi materiały budowlane, z zaparkowaniem samochodu, ciągłym ruchem pojazdów. Dzieci i osoby starsze nie mogą bezpiecznie chodzić w obrębie swoich nieruchomości, ponieważ co chwila jeżdżą samochody, nie respektując znaków i terenów wspólnotowych. Prezydent Miasta Gdyni zapewnił o wyremontowaniu drogi po zakończeniu budowy. Wnieśli jednak o pozostawienie kwalifikacji drogi bez zmian i zaplanowanie wjazdu do nowej nieruchomości po zakończeniu robót od ul. Bosmańskiej. Przy ul. Modrej mieszkańcy mają wybudowane garaże, regularnie płacą podatki, ponieśli wysokie nakłady finansowe na stworzenie lepszych warunków bytowych. W wymienionych wspólnotach mieszka dużo starszych i schorowanych, osób zasłużonych dla miasta Gdyni, które potrzebują spokoju i bezpieczeństwa, a nie ciągłego hałasu dobiegającego z drogi publicznej będącej dojazdem do nowobudowanego budynku. Stracą też miejsca parkingowe, resztki zieleni, którą miasto sukcesywnie po kawałku zabiera. Wprowadzając się do bloków przy ul. Bosmańskiej mieszkańcy wierzyli, że w spokoju i miłym otoczeniu dożyją swoich ostatnich dni. Na osiedlu ciągle powstają nowe inwestycje, zabierane są tereny zielone, miejsca parkingowe i co najważniejsze spokój. Zwrócili się z prośbą o pozostawienie ul. Modrej na starych warunkach, ujęcie w planie remontu chodnika, który jest w bardzo złym stanie i nawierzchni drogi oraz wyznaczenie chociaż kilku miejsc parkingowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Projekt planu poszerza linie rozgraniczające drogi 124 KD-D 1/2 – ul. Modrej na jej pierwszym odcinku (od skrzyżowania z drogą 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielona do zjazdu na drogę wewnętrzną 155 KD-W). Zgodnie z projektem planu szerokość w liniach rozgraniczających na tym odcinku drogi wynosi ok. 12-13 m, co pozwala na realizację miejsc postojowych prostopadłych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ulica Modra jest drogą publiczną i projekt planu nie zmienia jej statusu. Nie ma możliwości prawnej wyłączenia drogi 124 KD-D 1/2 – ul. Modrej z wykazu dróg publicznych. Ulica Modra stanowi dojazd do szeregu nieruchomości: budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m.in. ul. Bosmańska 40, 40A i 40B, zespołu garaży, realizowanej inwestycji na działkach nr 1062 i 1092 oraz trafostacji na działce nr 1059). Szerokość ul. Modrej w liniach rozgraniczających na ostatnim odcinku wynosi ok. 14,5 m. Jest to szerokość wystarczająca, aby zmieścić w liniach rozgraniczających drogi wszystkie niezbędne elementy.

Realizowany budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Zielonej (060 MW3) uzyskał zgodę na obsługę komunikacyjną od ul. Modrej w decyzji o warunkach zabudowy i na tej podstawie uzyskał pozwolenie na budowę oraz jest realizowany. Brak uzasadniania dla zmiany obsługi komunikacyjnej terenu 060 MW3, w przypadku gdy jest możliwość obsługi komunikacyjnej od drogi niższej kategorii.

Prośba Zarządu wspólnot mieszkaniowych o remont chodnika i nawierzchni drogi 124 KD-D 1/2 – ul. Modrej nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu.

**13. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni** złożyła następujące uwagi dotyczące nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego (pismo z dnia 06.02.2017 r.):

1) Dla działki nr 1181 (tereny 064 MW2 i 108 KD-D 1/2) ustalono w projekcie planu:

- zachowanie drzew zaznaczonych na rysunku planu do zachowania;
- wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów w wysokości min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
- zaprojektowanie urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci wg wskaźnika  $2 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkania.

Wnieśli o dostosowanie projektowanych ustaleń do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 11.10.2016 r. (RAA.6730.376.2015.KR-701/47A), dotyczącej planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (8 lokali mieszkalnych).

- a) W decyzji nie było wskazanych drzew do zachowania, a jedynie wymienione jako posiadające wysoką wartość przyrodniczą. Drzewa zaznaczone na projektowanym rysunku planu będą w znacznym stopniu ograniczać możliwość zabudowy i kolidować z projektowanym garażem podziemnym.
- b) W przypadku miejsc postojowych na terenie działki objętej decyzją przewidziano miejsca postojowe kierując się wytyczną 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, z czego 10% miejsc postojowych należy zaprojektować jako ogólnodostępne, na zewnątrz budynku.
- c) Zaznaczyli, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) place zabaw należy wykonać dopiero przy budowie zespołu (min. 2 budynki) bez określenia powierzchni.
- d) Poinformowali, że w § 10 ust. 1 pkt. 4 lit. b wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpisano błędne oznaczenie 064 MW3, tymczasem zgodnie z rysunkiem projektu planu winno być 064 MW2. Podobny błąd widnieje w przypadku oznaczenia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku projektu planu.

2) Dla działki nr 1095 (teren 061 MW3) ustala się obszary wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu jako tereny do zagospodarowania w formie zieleni. W granicach w/w terenu dopuszcza się jedynie użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne. Orientacyjna powierzchnia tego terenu wynosi ok. 6500 m<sup>2</sup>, co stanowi 45% powierzchni działki. Ponadto przez teren działki nr 1095 jest projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Przedmiotowy teren został w części zagospodarowany na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia

18.01.2017 r. (RAA-I-8706/7331/357/2006/702/dz.639/EM) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych, o powierzchni zabudowy ok. 480 m<sup>2</sup> każdy wraz z przyłączami instalacyjnymi. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w/w decyzji minimalna powierzchnia biologicznie czynna, przeznaczona pod zielen i rekreację, wynosi 25% areалу przedmiotowej działki. Pozostałe do wykorzystania 20% powierzchni działki było i jest przeznaczone w panach inwestycyjnych Agencji pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wyłączenie przedmiotowego terenu z zabudowy godzi w wykonanie najważniejszego ustawowego zadania AMW, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych żołnierzy i ich rodzin. W związku z powyższym jest nie do przyjęcia. Wnieśli o wykreślenie projektowanego przez teren działki nr 1095 ciągu pieszo-rowerowego, gdyż stanowi on kolejne ograniczenie możliwości zabudowy przedmiotowej działki. Ponadto idea skomunikowania ul. Płk. Dąbka z ul. Bosmańską jest spełniona poprzez przedstawione na rysunku planu alternatywne rozwiązanie, jakim jest poprowadzenie trasy przebiegu ciągu pieszo-rowerowego przez obszar 061 MW3 w kierunku ulic Podchorążych i Godebskiego.

- 3) Dla części działki nr 1069 (tereny 173 KS, 132 KD-X, 061MW3) przylegającej do ul. Płk. Dąbka ustala się tereny urządzeń komunikacji samochodowej – garaże oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny. W pozostałej części działki ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez uwidocznienia funkcji istniejącej w terenie drogi o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej dojazd do budynków przy ul. Błękitnej 1, 1A, 1B i 1C.

Teren przeznaczony pod garaże znajduje się poza granicami linii zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, a zatem nie istnieje możliwość jego zagospodarowania zgodnie z proponowaną funkcją. Podobnie niecelowe jest przeznaczenie części nieruchomości pod drogę wewnętrzną, skoro nie służy obsłudze komunikacyjnej sąsiadujących nieruchomości, które posiadają już zapewniony dostęp do drogi publicznej. W taki sposób zaplanowana droga, dodatkowo niepowiązana z układem komunikacyjnym od strony ul. Błękitnej, ma charakter ślepej i nie zaspokaja potrzeb żadnych podmiotów. W związku z powyższym wnieśli o objęcie całej powierzchni działki symbolem 061 MW3, co zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3 projektu planu dopuszcza budowę budynków usługowych i technicznych oraz zabudowę dwupoziomowych platform parkingowych.

Ponadto wnieśli o uwidocznienie na rysunku planu drogi stanowiącej przedłużenie ul. Błękitnej. Urządzony ciąg pieszo-jezdny służy mieszkańcom budynków wielorodzinnych przy ul. Błękitnej 1, 1A, 1B i 1C. Istnieje zatem przesłanka pozwalająca uznać przedmiotowy użytek za drogę służącą ogółowi użytkowników oraz zakwalifikować go do kategorii dróg publicznych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 1b) Skorygowano wskaźnik parkingowy do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych z min. 1,5 na min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Usunięto zapisy dotyczące wymogu urządzenia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

Ad 1c) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4 oraz w uzupełnieniu:

Dopuszczono realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci ogólnodostępnych pomieszczeń rekreacyjnych w budynku.

Ad 1d) Skorygowano nazwę terenu w tekście i na rysunku projektu planu z 064 MW3 na 064 MW2.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9 ad 1.

Ad 3) Zrezygnowano z wydzielania liniami rozgraniczającymi ciągu pieszo-jezdnego 132 KD-X. Włączono ciąg pieszo-jezdny w linie rozgraniczające terenu 062 MW3. Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem, teren użytkowany jest przez mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m.in. Płk. S. Dąbka 77) jako parking.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a) W projekcie planu tylko 3 drzewa spośród 9 (w tym 4 o wysokiej wartości przyrodniczej w skali Miasta) wymienionych w decyzji o warunkach zabudowy są objęte ochroną. Decyzja o warunkach zabudowy nakłada na inwestora obowiązek uzyskania uzgodnienia z Biurem Ogrodnika Miasta w zakresie ochrony istniejących drzew. Intencją decyzji o warunkach zabudowy była ochrona przedmiotowych drzew.

Ad 1c) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4.

Ad 2) Brak uzasadnienia dla usunięcia z działki nr 1095 (teren 061 MW3) strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem, na terenie znajduje się zieleń urządzona, w tym liczne drzewa oraz ogólnodostępny ciąg pieszy oraz place zabaw dla dzieci – wykonane w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej Błękitna 1B i Błękitna 1C. Istniejący teren zielony jest niezbędny dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania.

Działka nr 1095 obręb Oksywie (0021) składa się z dwóch użytków: terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem B oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, oznaczonych symbolem Bz (zgodnie z § 68 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Projekt planu wyznacza strefę wyłączoną z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym (Bz), nie przeznaczonym pod zabudowę.

Ponadto przez teren przebiega (pod ciągiem pieszym) kanalizacja deszczowa  $\varnothing 600$ , która jest na etapie przejmowania przez gminę (ZDiZ) wraz z ustanawianiem odpowiednich służebności.

Ad 3) Projekt planu nie dopuszcza możliwości realizacji nowych boksów garażowych na terenie całego planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 173 KS obejmuje zespół garaży oraz stanowi kontynuację linii zabudowy wyznaczonej na terenie sąsiednim 002 MN1, MW1, U.

Skorygowano zapisy planu w § 7 ust. 2 pkt 3 dotyczące dopuszczenia realizacji zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wykluczono możliwość realizacji obiektów usługowych ze względu na konieczność zapewnienia właściwych warunków zamieszkania – zagospodarowania zespołów zabudowy w sposób umożliwiający realizację m.in. urządzonych terenów rekreacyjnych, programu parkingowego, niezbędnych dojazdów. Usługi współczesne powinny być realizowane w zespołach usługowych a nie chaotycznie rozrzucone pomiędzy budynkami mieszkalnymi, powodując generowanie dodatkowego ruchu kołowego.

Brak uzasadnienia dla nadania dojazdu do 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych kategorii drogi publicznej. Przedmiotowy dojazd ma charakter drogi osiedlowej wewnętrznej.

Infrastruktura techniczna towarzysząca drodze (oświetlenie, odwodnienie) stanowi element zagospodarowania całego terenu 061 MW3. Na terenie zajęтым przez jezdnię i chodniki znajdują się elementy infrastruktury osiedlowej.

W dniu 22.03.2017 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni uzupełniła uwagę (pismo z dnia 17.03.2017 r.) wnioskując o:

- 1) Dokładniejsze sprecyzowanie lokalizacji oraz sposobu realizacji ciągów pieszych i rowerowych wskazanych w projekcie planu na terenach AMW, z uwzględnieniem zapisów przewidujących ich wydzielenie geodezyjne – ciągi komunikacyjne powinny stanowić tereny gminne.
- 2) Pozostawienie dotychczasowych zapisów w § 7 ust. 2 projektu planu umożliwiających realizację parterowych budynków usługowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wyznaczone w projekcie planu ciągi piesze i rowerowe na terenie Agencji Mienia Wojskowego służą przede wszystkim mieszkańcom tam zamieszkującym. Stanowią element zagospodarowania całego osiedla, łącznie z innymi elementami infrastruktury osiedlowej – nie ma możliwości ich wydzielenia geodezyjnego z uwagi na istniejące zagospodarowanie – częściowo ciągi przebiegają po wewnętrznej drodze osiedlowej oraz pochylni platformy parkingowej.

Ad 2) Nie jest właściwym umożliwienie lokalizacji parterowych budynków usługowych w dowolnym miejscu poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Na terenie planu są wyznaczone tereny, gdzie dopuszczona jest funkcja usługowa. Ponadto zgodnie z zapisami projektu planu w zabudowie wielorodzinnej w parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

Zweryfikowano nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 061 MW3 obejmując nimi zrealizowane platformy parkingowe dla budynków wielorodzinnych przy ul. Błękitnej 1B i 1C.

14. **AGIS NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.** w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Bosmańskiej 26 zwróciła się z prośbą o wybudowanie drogi wewnętrznej 160 KDW. Miejsca postojowe dla mieszkańców oraz wiata śmietnikowa należąca do Wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Bosmańskiej 26 znajdują się na tyłach budynku. Dojazd stanowi drogi gruntowa, której zły stan nie pozwala na normalne użytkowanie. Nierówności terenu są powodem uszkodzeń samochodów mieszkańców, a w okresie zimowym trudności w odśnieżaniu sprawiają, że poruszanie się drogą staje się niemal niemożliwe.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Prośba wspólnoty mieszkaniowej o wybudowanie dojazdu do ich budynku/terenu nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu.

15. **KRJ Sp. z o.o.** wniosła o następujące zmiany w kartach terenu 054 MW3 i 055 MW3:

- 1) W pkt 3 lit. c – dopuszczenie funkcji drogi na obszarze wyłączonym z zabudowy o szer. 10 m, która mogłaby spełniać wymogi dojazdu pożarowego.
- 2) W pkt 5 lit. b – wysokość zabudowy – uściślenie i uproszczenie zapisu dotyczącego dopuszczalnego podwyższenia zabudowy.
- 3) W pkt 5 lit. i – zmniejszenie wskaźnika urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury na mniejszy niż określony w karcie terenu (min. 2 m<sup>2</sup>/ 10 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań).
- 4) Na rysunku planu zaproponowali likwidację „tylnej” nieprzekraczalnej linii zabudowy nowoprojektowanych budynków na terenach 054 i 055 ze względu na utrudnienie w kształtowaniu brył budynków i konieczności lokalizacji wjazdów do garażu podziemnego poprzez 20 m rampę zjazdową z murami oporowymi i zadaszeniem z drogi 151 KDW i 121 KD-D.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 7.

Ad 2) Skorygowano formę zapisu dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenów 054 MW3 i 055 MW3.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 4.

Ad 4) Zasadne jest pozostawienie tylnej linii zabudowy w celu stworzenia pierzei zabudowy wzdłuż ul. Zielonej, odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejących budynków mieszkalnych (5- i 10-kondygnacyjnych) oraz zapewnienia właściwych warunków do odpoczynku dla mieszkańców na urządzonych terenach rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową.

**Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r.** zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 maja 2017 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6221/17/VII/U z dnia 23 maja 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 1 uwzględnił w całości, 12 w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Benisławskiego, które wniosły następujące osoby:

1. „Postal” Krzysztof Jankowski – data wpływu 24.04.2017 r.
2. Łukasz Sobolewski – data wpływu 24.04.2017 r.
3. Mariusz Muszkiewicz – data wpływu 08.05.2017 r.
4. Piotr Kędzia – data wpływu 04.05.2017 r.
5. Teresa Dembicka – data wpływu 05.05.2017 r.
6. Piotr Dembicki – data wpływu 05.05.2017 r.

7. Wspólnota Mieszkaniowa „Zielona 17”, Zbigniew Lehman, Leszek (nazwisko nieczytelne.), Zofia (nazwisko nieczytelne), Urszula i Bogusław Ciesielscy, (imię i nazwisko nieczytelne), A.R. Pisowicz, M. Piekarz, M. Wesołowska, K. Janik, (imię i nazwisko nieczytelne), Dariusz Sołtysiak, Jan Knopik, Kazimierz Kalinowski, Joanna (nazwisko nieczytelne), Małgorzata (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Małgorzata Bałachowska, S. Smulnik, Piotr Żurawski, Weronika (nazwisko nieczytelne), Krystyna i Paweł Neumann, Halina Hinz, Klara i Tadeusz Leszczyńscy, Antoni Zaborowski, Lucyna (nazwisko nieczytelne), Piotr Kędzia, (imię i nazwisko nieczytelne), Janina (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Elżbieta Pol, Tadeusz Pol, Józef (nazwisko nieczytelne), Anna Kędzia, (imię i nazwisko nieczytelne), Leon (nazwisko nieczytelne), Urszula (nazwisko nieczytelne), Wiktor, Marta, Daniel (nazwisko nieczytelne), Sosnowska Irena, Komkowski G., Komkowska A. Kubicka K., Komkowski A., Ciesielska Dorota, Barbara Ciesielska, Ewa Celmer, Jan Celmer, Joanna Celmer, Krzysztof Celmer, (imię nieczytelne) Bielińska, Leszek Bieliński, Monika Gniech, Krystian Gniech, Maja Gniech, Andrzej (nazwisko nieczytelne), Joanna (nazwisko nieczytelne), Damian Litka, Beata Stanik, Waldemar Stanik, Szymon Stanik, Tadeusz Łakowski, Marcin Łakowski, Alicja Łakowska, Bogusław Łakowski, Bartek Łakowski, Jan Łakowski, Wojciech Labuda, Kaja Borzędowska, Liwia Muszyńska, Patryk Muszyński, Agnieszka Muszyńska, Sebastian Muszyński, Elżbieta Staszewska, Marta Walkusz, Mariusz Walkusz, Helena Weger, (imię i nazwisko nieczytelne), Stefania Dąbrowska, Adam Dąbrowski, Szymon (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) Matecka, Karol (nazwisko nieczytelne), Teresa Pakuła, Ryszard Pakuła, Barbara Bużan, Andrzej Bużan, Kamila Bużan, Karina Bużan, Jakub Ciesielski, (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Tomasz (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Karina (nazwisko nieczytelne), Olivier (nazwisko nieczytelne), Izabela Holewska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Bojan Stefanović, Sylwia Bogalecka, Emilia Bogalecka, Jadwiga Jodełka, Zbigniew Jodełka, Katarzyna Jodełka, Krystyna Peplińska, Zygmunt Kanka, (imię nieczytelne) Kanka, Grażyna Kanka, Joanna Kanka, Alicja Kropotow, Iwona Kropotow, Aleksandra Kropotow, Łucja Bartosiak, Jerzy Bartosiak, Maciej Piechocki, Bożena Piechocka, Krystyna Wantke, Maria Frelich, Jerzy Frelich, (brak imienia, nazwisko nieczytelne), Agata (nazwisko nieczytelne), Jerzy (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) Ruciński, St. Rucińska, Marcin Litka, Marzena Litka, Barbara Litka, Helena Kalinowska, Piotr Litka, Zbigniew Lehman, Teresa Lehman, Józef Brancewicz, A. Kończak, Jadwiga Łebkowska, Andrzej Hazuka, Hanna Rzokwitaka, Jolanta Obrębska, Stanisława Śliwińska, Danuta Konarzewska, Ludwik Urbanowicz, Teresa Radzik, Krystian Gmech, Zdzisława Hazuka, (imię i nazwisko nieczytelne), Halina (nazwisko nieczytelne), Ewa Błacińska, (brak imienia) Budnicka, (imię nieczytelne) Chojecki, Janina Chojecka, Danuta (nazwisko nieczytelne), Eryk (nazwisko nieczytelne), Wojciech Moraczyński, Benedykt Gala, Elfryda Penk, Anna Penk, Konstanty Łukasiewicz, Grażyna Łukasiewicz, Rafał Obara, Maria Kiedrowska, Adrianna Kiedrowska, Tomasz Kiedrowska, Maciej Jabłoński, Rozalia Romanowska, Zygmunt Maćkowski, Zofia Maćkowska, Urszula Mazur, Ireneusz Mazur, Tomasz Orczykowski, (imię nieczytelne) Orczykowska, Henryk (nazwisko nieczytelne), Zyta Janowska, Anna Janowska, Bożena Janowska, Bogumiła Świątkowska, A. Krzyżańska, M. Krzyżańska, G. Krzyżańska, R. Krzyżańska, Barbara Stefaniak, Franciszek Smentek, Agnieszka Smentek, Hubert Miotke, Ewa Fortan, Waldemar (nazwisko nieczytelne), Teresa Orczykowska, Stanisław Orczykowski, J. Gierszewski, J. Surowiec, R. Świętoń, J. Świętoń, Żaklina Karnowska, Helena Golman, (imię i nazwisko nieczytelne), Wanda (nazwisko nieczytelne), (imię nieczytelne) Syrek, Łukasz Nowacki, Lidia (nazwisko nieczytelne), Aneta Burczyk, Aleksandra Burczyk, Dariusz Burczyk, Katarzyna Kęska, Henryk (nazwisko nieczytelne), Ewa (nazwisko nieczytelne), Urszula Kordecka, Helena (nazwisko nieczytelne), Piotr Miśkiewicz, (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Barbara Pieńkowska, Maria Brancewicz – data wpływu 08.05.2017 r.

8. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni – data wpływu 08.05.2017 r.

9. Wspólnota Mieszkaniowa „Zielona 13” – data wpływu 09.05.2017 r.

10. Janusz Gromek, Wiesław Brzuchalski, Tadeusz Nikelski – data wpływu 09.05.2017 r.

11. Agis Management Group Sp. z o.o., Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bosmańska 26, Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bosmańska 28, Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bosmańska 28A – data wpływu 09.05.2017 r.

12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOVA” – data wpływu 09.05.2017 r.

13. Iwona Radoszewska-Sosnowska – data wpływu 09.05.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. „**Postal**” **Krzysztof Jankowski** wniósł o uwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 i RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404, obowiązujących dla działek nr 72, 76, 77, 78, 79 obręb 0021 Oksywie (tereny 042 MW3 i 068 MW3/U).

Przedmiotowe nieruchomości po wprowadzeniu zapisów zawartych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu znacznie tracą na wartości.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni ww. działki znajdują się w strefie miejskiej M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Załączone do uwagi decyzje o warunkach zabudowy w zakresie swoich wymogów są zgodne z zapisami obowiązującego Studium.

Obiekty, które można zaprojektować na podstawie parametrów zabudowy określonych w decyzjach o warunkach zabudowy nie wpłyną na zaburzenie istniejącego lokalnego ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich.

Obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy nie naruszają żadnych z tych praw, wniósł zatem o ujęcie parametrów w nich zawartych w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kartach terenu 042 MW3 i 068 MW3/U.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Dopuszczalne wysokości i powierzchnie zabudowy przyjęte w projekcie planu odpowiadają określonym w decyzjach o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.51.2011-KR/708/18 z dnia 2 kwietnia 2012 r. – dla terenu 068 MW3,U oraz RAA-I/EM/7331/180/2008/708/dz.404 z dnia 11 grudnia 2009 r. – dla terenu 042 MW3. Dodatkowo, ponad wysokości określone w decyzjach, dopuszczono lokalne podwyższenia zabudowy do 6 kondygnacji i do 20 m ze względu na pochylenie terenów.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zasady kształtowania zabudowy zostały uzupełnione o wskaźniki intensywności zabudowy wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 6). W projekcie planu ustalono wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy wynikający z analizy zabudowy występującej w sąsiedztwie (w obszarze analizowanym przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy) oraz z możliwości zabudowy. Dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania i wypoczynku, w nawiązaniu do ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, projekt planu ustalił także minimalną powierzchnię urządzonych terenów wypoczynkowych z zielenią rekreacyjną w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup>, wielkość taka została przyjęta dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej planowanej na obszarze projektu planu.

2. **Łukasz Sobolewski** wniósł następującą uwagę:

W projekcie planu dla działki nr 251/77 (obecnie działka nr 1199) oraz działek sąsiadujących przewidziano zabudowę wielorodzinną MW3. Jest to w sprzeczności z istniejącą w sąsiedztwie niską zabudową wielorodzinną MW2.

Nieprawdą jest stwierdzenie jakie padło na dyskusji publicznej z ust pracowników BPP jakoby różnice między zabudową MW2 i MW3 były niewielkie.

Różnice są niewielkie pod względem dopuszczalnej wysokości zabudowy, jednak nabierają znaczenia w koncepcji architektonicznej ul. Dąbka. Początek ul. Dąbka od skrzyżowania z ul. Bosmańską stanowią zabytkowe przedwojenne kamienice wybudowane w charakterystycznej dla gdyńskiego modernizmu architekturze. Uzupełnieniem tych kamienic jest umiejscowiona po przeciwnej stronie ul. Dąbka nowa inwestycja „Kamienica Bosmańska”. Kamienice te tworzą spójny zespół urbanistyczny, który należałoby zachować. Zapis o niskiej zabudowie wielorodzinnej MW2 z dopuszczeniem zabudowy do 4 kondygnacji wymusiłby na potencjalnym inwestorze utrzymanie tej koncepcji poprzez postawienie budynku podobnego do inwestycji Kamienica Bosmańska z charakterystyczną dla kamienic z okresu gdyńskiego modernizmu małą ilość kondygnacji, lecz dużą (ok. 3 m) wysokość każdej z nich. Pozwoli to zachować obowiązujący w omawianej rewitalizowanej części Gdyni ład architektoniczny. Jako osoba mieszkająca w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działki wniósł o zmianę kategorii zabudowy na MW2, bądź urządzenie na jej terenie (będącym własnością Gminy) skweru dzielnicowego.

Na przedmiotowej działce dopuszczono lokalizację usług. Jako, że w sąsiedztwie znajdują się mieszkania ludzi, dla których usługi te mogłyby stanowić uciążliwość wniósł, aby były to usługi nieuciążliwe dla mieszkańców, otwarte wyłącznie w godzinach dziennych np. biblioteka, świetlica lub czytelnia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zmieniono klasyfikację terenu 072 z MW3 (zabudowę wielorodzinną) na MW2 (zabudowę wielorodzinną niską) i przyjęto parametry zabudowy zbliżone do parametrów zrealizowanej zabudowy sąsiedniej na terenie 025 MW2 – wysokość zabudowy określono do 15 m i do 4 kondygnacji, dachy strome. Skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – określono w wielkości do 3,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych do 2,4. Usunięto zapis dotyczący gabarytów zabudowy na działce narożnej na terenie 025 MW2 – na tym terenie działka narożna nie występuje.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie 072 wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 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.*

Powyższe zapisy winny zabezpieczyć przed lokalizacją usług uciążliwych w budynkach o funkcji mieszkalno-usługowej.

**3. Mariusz Muszkiewicz** wniósł o:

- 1) Zaplanowanie i wykonanie w ramach § 10, ust. 1, pkt 2, lit. a, tiret drugie nowych miejsc parkingowych przy ul. Płk. S. Dąbka na wysokości działki nr 1181, podobnie jak jest to zrobione wzdłuż kolejnych działek 1176, 1175 itd. w kierunku ul. Zielonej;
- 2) Zmianę przeznaczenia karty terenu 064 MW2 na MW1 – zabudowa wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań oraz ograniczenie wysokości planowanego budynku do maksymalnie 2 kondygnacji;

Realizacja na tym terenie 4-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego spowoduje całkowite zaciemnienie i brak słońca dla mieszkańców bloku 51. Wydana dla działki nr 1181 decyzja o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A (obecnie zawieszona) przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 8 lokali mieszkalnych i szerokości elewacji frontowej – do 34 m. Dla 6-8 mieszkań 2 kondygnacje są w zupełności wystarczające, pozostawienie zapisu o 4 kondygnacjach pozostawia pole do manipulacji przy budowie planowanego budynku.

- 3) Zapewnienie właściwych warunków dalszego rozwoju 3 drzewom na terenie 064 MW2 (spośród 9 tam rosnących, w tym 4 o wysokiej wartości przyrodniczej) poprzez zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej w promieniu 7 m od pnia.
- 4) Zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w karcie terenu 064 MW2 przez:
  - zmniejszenie wysokości zabudowy na terenie do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - ustalenie maksymalnej szerokości elewacji bocznej, nieprzekraczalnej linii zabudowy tylnej i strefy wyłączanej z zabudowy 10 od granicy działki 1180, aby odsunąć projektowany budynek od istniejącego na maksymalną odległość,
  - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wykreślenie zapisu o możliwości dojazdu od drogi 161 KDW – jest to część działki nr 1180, należącej do wspólnoty mieszkaniowej 51, gdzie zgodnie z zapisem z pkt 8, lit. b dopuszcza się realizację części programu parkingowego dla terenu 063 MW3;

- 6) przywrócenie poprzednich zapisów projektu planu zgodnie z polityką parkingową miasta Gdyni – wskaźnik parkingowy min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz urządzić dodatkowo 20% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla mieszkańców, gości i klientów lokali usługowych zgodnie z polityką parkingową miasta Gdyni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 2) Jak wynika z treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Agencja Mienia Wojskowego planuje na terenie 064 MW2 budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 8 lokalach mieszkalnych. Uzasadnione jest uwzględnienie uwagi w części poprzez ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 064 MW2 w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A – ograniczono wysokość do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz odpowiednio skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – *do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9.*

Teren 064 MW2 jest nieco zmniejszony w stosunku działki Agencja Mienia Wojskowego – część działki została przeznaczona pod poszerzenie ul. Płk. S. Dąbka. Dla utrzymania możliwości realizacji budynku o powierzchni zabudowy wynikającej z wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwiększono wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w projekcie planu do 0,35.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Realizacja miejsc postojowych nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu miejscowego. Projekt planu nie przesądza o sposobie zastosowanych rozwiązań drogowych – orientacyjny układ jezdni został wrysowany na rysunku projektu planu informacyjnie i nie stanowi ustaleń planu. Szczegółowe rozwiązania drogowe zostaną zaprojektowane na etapie sporządzania projektów budowlanych – na etapie przygotowywania inwestycji.

Należy jednak zauważyć, że możliwości realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ul. Płk. S. Dąbka, na wysokości działki nr 1181, są ograniczone ze względu inne projektowane elementy drogi takie jak: szpaler drzew i trasa rowerowa.

Miejsca postojowe dla mieszkańców budynków wielorodzinnych przy ul. Płk. S. Dąbka 49, 51, 53 winny zostać zrealizowane na terenach wspólnoty mieszkaniowej (na terenie 063 MW3 lub w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 161 KDW).

Ad 2, 4) Wnioskowane ograniczenia wysokości i szerokości elewacji bocznej oraz zwiększenie PBC oznaczałyby znaczne zmniejszenie możliwości zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 3) Spełnienie zapisów planu zapewni właściwe warunki dalszego wzrostu drzew wskazanych do zachowania.

Ad 5) Dojazd od drogi 161 KDW należącej do wspólnoty mieszkaniowej Płk. S. Dąbka 51 będzie możliwy jedynie pod warunkiem uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Ad 6) Wskaźnik parkingowy – 1,2 m.p. na 1 mieszkanie – został przyjęty zgodnie ze wskaźnikiem określonym w decyzji o warunkach zabudowy. Zrezygnowano z wymogu wskazania miejsc ogólnodostępnych w ogólnej liczbie realizowanych miejsc parkingowych ze względu na brak możliwości skutecznej weryfikacji i egzekucji takiego ustalenia.

**4. Piotr Kędzia** wniósł następujące uwagi:

- 1) Na terenach 054 MW3 oraz 055 MW3 przewidziano pas zieleni o szerokości 10 m, w ramach pasa tylko 70% ma być powierzchnią czynną biologicznie, a reszta wykorzystana na np. drogę pożarową i ciągi piesze. Zwrócił uwagę, że należy doprecyzować zasady ustanowienia drogi pożarowej, by przy jej wykorzystaniu wykluczyć możliwość utworzenia nieformalnego parkingu lub tymczasowych miejsc postojowych oraz zabezpieczyć teren przy pomocy elementów małej architektury przed niepowołanym ruchem pojazdów;
- 2) Na terenie 054 MW3 plan przewiduje budynek do 8 kondygnacji. Ponowił swoją prośbę o obniżenie budynku do maks. 5 kondygnacji. Zaplanowanie tak wysokiego budynku w tej lokalizacji spowoduje wzrost kosztów ogrzewania w sezonie zimowym. Przepisy nie zabezpieczą odpowiednio interesów mieszkańców, gdyż przewidują tylko badanie nasłonecznienia na dwa dni w roku – równonocy, natomiast

dni gdy słońce jest niżej nie zabezpiecza interesów mieszkańców. Dodatkowo tak wysoki budynek spowoduje ograniczenie widoczności dla wyższych kondygnacji budynku (zasłoni widok), co spowoduje spadek wartości wyżej położonych mieszkań. Decyzja zabudowy jaką właściciel gruntu otrzymał w 2008 r., i której nie wykorzystał przez 9 lat, w chwili wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego zostanie uchylona, zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 65 § 1 ust. 2) W związku z tym wyraził opinię, że w czasie projektowania należy podejść do planu bez obciążeń związanych z wydanymi, a nie wykorzystanymi decyzjami zabudowy. Jednocześnie zwrócił uwagę, że prawo nie przewiduje innego czasu uchylecia decyzji o warunkach zabudowy;

- 3) Plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla nowopowstających budynków, natomiast mieszkańcy już zamieszkujący tę dzielnicę zostali pozbawieni parkingów i konieczności zabezpieczenia dla nich miejsc parkingowych na terenach gminnych. Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego tego rejonu pochodzi z 1974 r. i zabezpiecza w tym temacie interesy mieszkańców. Dla budynków przy ul. Zielonej 17, 15, 13, 11 parkingi były przewidziane na terenach 054 i 055 MW3, będących obecnie w rękach prywatnych. Zwrócił uwagę, że w celu zabezpieczenia interesu mieszkańców gminna działka nr 175 powinna być przewidziana na miejsca parkingowe. Takie doprecyzowanie uniemożliwi jej zabudowę w przyszłości i tym samym zapobiegnie wyeliminowaniu ostatniego terenu pod taką inwestycję.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Doprecyzowano zapisy w projekcie planu dla terenów 054 MW3 i 055 MW3 dotyczące dróg pożarowych na terenach wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni dopisując warunek zakazu wjazdu pojazdów innych, niż używane przez straż pożarną.

Ad 3) Projekt planu nie przewiduje zabudowy na gminnej działce nr 175 – znajduje się ona poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Możliwe jest, zrealizowanie na przedmiotowej działce parkingu w granicach terenu 051 MW3. Parking dla pojazdów mieszkańców jest niezbędnym elementem zagospodarowania terenów mieszkaniowych i jego ewentualna realizacja jest zgodna z przeznaczeniem terenu w projekcie planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Dla terenu 054 MW3 wydana została decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca realizację 10-cio kondygnacyjnego budynku mieszkalnego. Wnioskowane obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze ze strony właściciela terenu.

Projekt planu ogranicza wysokość głównej bryły budynku do 5 kondygnacji, 6 kondygnacja możliwa jest jedynie na 70% powierzchni rzutu piątej kondygnacji, lokalne dominanty do 8 kondygnacji dopuszczone zostały na łącznej powierzchni rzutów do 600 m<sup>2</sup> (na każdej kondygnacji).

W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączonej z zabudowy.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla przeznaczenia działki gminnej nr 175 wyłącznie na parking. Określanie „sztywnych” linii rozgraniczających granic terenu jest niewskazana – granice planowanego parkingu wynikać powinny z projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na etapie projektowania inwestycji.

5. **Teresa Dembicka** stwierdziła, że znaczna część projektu planu miejscowego została sporządzona z pominięciem interesów mieszkańców i lokalnych uwarunkowań, a także w sposób niezgodny z zasadami szeroko rozumianego ładu przestrzennego. W jej opinii część poniższych uwag wskazuje na postanowienia, które będą nieważne w razie uchwalenia planu zgodnie z wyłożonym projektem. W związku z czym złożyła uwagi odnoszące się do postanowień ogólnych oraz terenów położonych między ulicami: Zieloną, Płk. S. Dąbka i Bosmańską:

- 1) Wniosła o usunięcie z terenu 174 K/KS orientacyjnej lokalizacji zbiornika retencyjnego jako nieodpowiadającej panującym w terenie uwarunkowaniom. Zaproponowana orientacyjna lokalizacja zbiornika retencyjnego w granicach terenu 174 K/KS znajduje się niemal na szczycie lokalnego wzniesienia ul. Płk. Dąbka. Taka lokalizacja jest niezasadna i może spowodować, że zbiornik taki będzie nieprzydatny, gdyż nie spełni swojej funkcji. Powierzchnia zlewni takiego zbiornika byłaby niewielka, gdyż woda z natury płynie w dół, a zastosowanie pomp nie wydaje się celowe. Jeśli istnieje potrzeba wykonania zbiornika retencyjnego w okolicach ul. Płk. Dąbka na Oksywiu, to znacznie lepszą lokalizacją powinien być teren oznaczony w projekcie planu jako 064 MW2 – stosunkowo nisko położony teren zielony;
- 2) Przeznaczenie terenu 064 jako MW2 oraz terenu 057 jako MW3. Z analiz wykonywanych na potrzeby przygotowania strategii miasta Gdyni do 2030 r. wynikało jednoznacznie, że w granicach Oksywia brakuje terenów zielonych zdalnych na cele rekreacyjne. Jednocześnie proponuje się postanowienia planu miejscowego centralnej części dzielnicy, zgodnie z którymi tych terenów ma być jeszcze mniej. Takimi postanowieniami jest przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów oznaczonych 057 – 064. Tereny te powinny pozostać terenami zielonymi, a w każdym razie nie powinny zostać zabudowane kolejnymi budynkami mieszkalnymi. Ponadto teren 057 z uwagi na jego stan istniejący i lokalizację mógłby zostać przekształcony w teren zieleni urządzonej, który został zlikwidowany wraz z zabudową terenów 065 i 066.

Proponowane postanowienia są nie do przyjęcia jako naruszające zasady ładu przestrzennego, który stanowi jedną z najważniejszych wartości planowania przestrzennego, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można nazwać poszanowaniem ładu przestrzennego zabudowania niemal wszelkich możliwych terenów kilkukondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi, przy jednoczesnym pominięciu potrzeb mieszkańców w zakresie terenów zielonych i służących rekreacji. Nie jest to ściśle centrum miasta, żeby niedobory terenów zielonych mogły być akceptowalne. Takie naruszenie ładu przestrzennego nastąpiło w granicach terenu 060 MW3, gdy rozpoczęto na nim budowę budynku wielorodzinnego z funkcjami usługowymi. W ostatnich latach zbudowano lub przystąpiono do zabudowy terenów oznaczonych w planie jako 060, 061, 065 i 066. Pozbawiono tym samym mieszkańców urządzonych terenów zielonych, podczas gdy część tych terenów była przystosowana do realizacji funkcji rekreacji (boiska, place zabaw, alejki). Intensywnie zabudowywane lub przygotowywane do zabudowy są w okolicy niemal wszystkie tereny, na których zabudowa taka jest w ogóle możliwa – także przy ul. Dickmana oraz powojaskowe tereny przy ul. Bosmańskiej. Zwłaszcza drugi z tych terenów po adaptacji mógł służyć jako teren zieleni urządzonej, jednakże nabył go prywatny inwestor na cele kolejnej zabudowy mieszkaniowej.

Takie możliwie maksymalne wypełnianie przestrzeni zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową stanowi również naruszenie konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju, która obok ładu przestrzennego stanowi najwyższą wartość w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasada ta, jak zauważył Bartosz Rakoczy, może (a właściwie powinna) służyć do „rozwiązywania konfliktów między wartościami konkurującymi ze sobą, przy czym jedną z tych wartości jest środowisko i jego ochrona”. Już w 1969 r. ówczesny Sekretarz Generalny ONZ U'Than w pkt 11 raportu „Człowiek i środowisko” podniósł, że tworzone przez człowieka miasta są największym zagrożeniem dla jego warunków do życia i dla jego zdrowia. Nie może być bowiem uzasadnieniem dla wszechobecnej zabudowy fakt jej realizacji na terenach zabudowy w granicach miasta. Plan miejscowy dopuszczający taką zabudowę jest niezgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju, wskazaną w art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., a także ze znaczeniem tej zasady w prawie międzynarodowym, z którego się wywodzi. Ponadto coraz częściej podnosi się w prawie międzynarodowym i w doktrynie prawo człowieka do życia w środowisku o odpowiedniej jakości, czego podwaliny stworzyła zasada 1. Deklaracji Sztokholmskiej z 1972 r.

Przeznaczeniu kolejnych terenów w tym rejonie pod zabudowę mieszkaniową sprzeciwia się również niedobór w dostępności komunikacji. Od dłuższego czasu niemal codziennie „zakorkowana” jest główna droga dojazdowa do obszaru objętego projektem planu, Estakada Kwiatkowskiego. Spowodowane jest to przede wszystkim niekontrolowaną zabudową terenów w gminie Kosakowo, przylegających do ul. Płk. Dąbka, ale także nową zabudową mieszkaniową w granicach Gdyni. Tworzenie kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową na Oksywiu, Obłuzu lub Pogórze spowoduje jeszcze większe utrudnienia komunikacyjne, a tym samym dalszą izolację tych dzielnic od centrum miasta. W ten sposób jeszcze bardziej niezbędne będą odpowiednie tereny zielone w granicach dzielnicy;

3) Zbyt ogólne określenie przeznaczenia terenów MW3. Projekt planu przewiduje przeznaczenie wielu terenów oznaczenie jako MW3, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie dla każdego z tych terenów przewidziano w znacznej części odmienne parametry zabudowy – np. od 5 do 12 kondygnacji nadziemnych. Tym samym wskazane przeznaczenie tych terenów w żaden sposób ich nie charakteryzuje ani nie pozwala na rozróżnienie terenów o różnym przeznaczeniu, co z kolei nie odpowiada wymogom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyróżnikiem przeznaczenia jest bowiem wyłącznie ogólnie określona funkcja. Tereny o tym samym przeznaczeniu powinny mieć co najmniej podobne parametry podstawowe zagospodarowania terenu, np. jednym rodzajem przeznaczenia terenu można objąć tereny 058-063 i 065-066, których przeznaczenie powinno zostać wyraźnie wyodrębnione względem np. terenów nr 029-030, 052, na których dopuszczono budowę (zachowanie) budynków do 12 kondygnacji.

Powinno zatem w tym zakresie zostać dokonane rozróżnienie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej (do 5 albo 6 kondygnacji nadziemnych) i wysokiej (do 12 kondygnacji nadziemnych), gdyż zgodnie z § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia oznaczenie liczbowe nie ma służyć ogólnemu określeniu przeznaczenia terenu, zaś ma umożliwić wyróżnienie konkretnego terenu spośród innych terenów. Powinny zostać zmienione oznaczenia stosowane w projekcie planu miejscowego – oznaczenie liczbowe powinno wyłącznie rozróżniać poszczególne tereny w ramach tego samego przeznaczenia.

Należy wskazać, że błędnie określono również tereny oznaczone jako MW1 – granica między terenami oznaczonymi jako MW1 i MW2 musi być jasna i trwała, a nie zależna od poszczególnych terenów;

4) Zaproponowana dla terenów 058-059 i 061-063 kolorystyka budynków – bieli, beżu i szarości znacząco odstaje od stanu istniejącego. Obecnie zastosowana kolorystyka jest bowiem znacznie bardziej wyrazista i zróżnicowana. Natomiast proponowana nie przystaje do istniejącej zabudowy – wynika wyłącznie z panujących obecnie trendów w inwestycjach deweloperskich i niektórych inwestycji wykonanych w ostatnich latach. Nie można jednak wymagać od mieszkańców dostosowania istniejącej zabudowy (czy teraz czy w przyszłości) do zabudowy projektowanej, gdyż to zabudowa projektowana musi być każdorazowo dostosowana do zabudowy już istniejącej. Tego właśnie wymagają zasady ładu przestrzennego w lokalnym planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe, obecne postanowienia projektu planu miejscowego istotnie naruszają interesy mieszkańców. Każdy remont budynków mieszkalnych obejmujący elewację może wiązać się z trudnościami natury formalnej – koniecznością dostosowania kolorystyki do wymogów planu miejscowego. Proponowane w projekcie planu regulacje kolorystyki budynków mieszkalnych wielorodzinnych są spóźnione o 10-15 lat, gdy zaczęto powszechnie wykonywać docieplenia tych budynków. Obecnie natomiast naruszają one konstytucyjną zasadę proporcjonalności, gdyż nie ma uzasadnienia dla zmiany kolorystyki ukształtowanego osiedla.

Proponowana kolorystyka narusza również przywołany powyżej ład przestrzenny, gdyż jest ona niestosowna na tych terenach. Ponadto zastosowanie wyłącznie bieli, szarości i beżu spowodowałoby „szarość” osiedla, co znacznie obniżyłoby jego walory estetyczne, a tym samym wartość mieszkań na nim się znajdujących. Problemem jest też niepraktyczność takiej kolorystyki, gdyż jest ona podatna na łatwe do uwidocznienia zabrudzenia, co było niedawno możliwe do zaobserwowania na budynkach zlokalizowanych na terenach 065 i 066. Zatem już w kilka lat po zastosowaniu się do proponowanej kolorystyki osiedle będzie sprawiało wrażenie szarego i brudnego, co z kolei może przyczynić się do jego degradacji. To zresztą pokazuje ponownie, że osoby przygotowujące projekt planu nie zadały sobie trudu należytego wykonania wizji w terenie obszaru objętego projektem planu;

5) Projekt planu wskazuje na orientacyjną lokalizację wielu obiektów, np. zbiorników retencyjnych, co nie przystaje do wymogów stawianym planom miejscowym. Takie postanowienia są nieważne, a tym samym niedopuszczalne, gdyż tak naprawdę nie wprowadzają żadnej regulacji, a jedynie mogą powodować zamieszanie. Zgodnie z zasadami prawidłowej legislacji plan miejscowy może wskazać teren, na którym taki obiekt może zostać zlokalizowany i określić warunki jego zlokalizowania, gdyż albo się określa pewne uwarunkowania w planie miejscowym albo nie. Jest to bowiem akt prawa miejscowego. Funkcję informacyjną może natomiast pełnić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

6) Plany uruchomienia lotniska cywilnego. Projekt planu nie dotyczy realizacji lotniska. Tym samym zawieranie w § 8 ust. 1 pkt 4 projektu planu informacji o prowadzonym procesie uruchomienia lotniska

cywilnego wykracza poza dopuszczalną treść planu miejscowego, który jest aktem prawa miejscowego, czyli prawa powszechnie obowiązującego;

- 7) Niedopuszczalnym jest postanowienie nakładające obowiązek uzgadniania dokumentacji projektowej z organami wojskowymi, zwłaszcza dotyczącej wszelkich zamierzeń lokalizowanych na terenach prywatnych. Nawet w Prawie geodezyjnym i kartograficznym odstąpiono od takiego obowiązku, a właściwie ograniczono go wyłącznie do części przypadków. Jednocześnie zawarcie takich postanowień w planie miejscowym narusza rażąco granice władztwa planistycznego gminy, którego określa art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żaden z jego przepisów nie pozwala na wprowadzenie tego rodzaju regulacji. Zresztą uzgadnianie dokumentacji projektowej dotyczy materii prawa budowlanego a nie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Postanowienie takie narusza również zasadę proporcjonalności, określoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Proponowany wymóg ingeruje w chronione konstytucyjnie prawo własności, choć jednocześnie nie spełniono podstawowych warunków takiej ingerencji. Przede wszystkim nie został spełniony wymóg wprowadzenia ograniczenia w drodze ustawy, co samo w sobie już dyskredytuje taki wymóg. Po drugie nie jest to ingerencja uzasadniona, gdyż co do zasady to właściciel decyduje o wykorzystaniu jego nieruchomości, a ponadto ma prawo wiedzieć, co znajduje się na jego nieruchomości. Właściwie to organy wojskowe powinny poinformować właścicieli nieruchomości o swojej infrastrukturze znajdującej się na terenach prywatnych i uzyskać na ten cel niezbędne prawo do terenu;

- 8) Warunki lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej nie odpowiadają stanowi istniejącemu ani też aktualnym potrzebom, a także zasadom planowania przestrzennego. W obecnym kształcie § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a projektu linii 110 kV można zlokalizować właściwie w dowolnym miejscu w granicach obszaru objętego planem miejscowym, co jest niedopuszczalne i może naruszać w sposób nieuzasadniony prawo własności właścicieli wszystkich nieruchomości objętych projektem planu miejscowego. Postanowienie takie powinno zostać usunięte, zaś dopuszczalne są postanowienia pozwalające na zachowanie linii 110 kV w istniejącej lokalizacji lub ze zmianami lokalizacji w ściśle określonych granicach.

Jak pokazują powyższe uwagi, przedmiotowy projekt planu miejscowego jest pełen wad. Po pierwsze i najważniejsze narusza on konstytucyjne zasady proporcjonalności i zrównoważonego rozwoju, które obok ochrony prawa własności wydają się być najważniejszymi zasadami konstytucyjnymi mającymi zastosowanie w odniesieniu do lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten narusza również władztwo planistyczne (zakres dopuszczalnej treści planu miejscowego) oraz zasady jego sporządzania, a także ład przestrzenny. Wskazane wyżej uwagi składają się również na niezrozumiałość lub niejasność postanowień projektowanego aktu prawa miejscowego. Niektóre z proponowanych postanowień naruszają też prawa i interesy właścicieli nieruchomości (mieszkańców) terenów objętych planem miejscowym, w tym prawo własności.

Oprócz powyższych uwag podkreśliła, że projekt planu miejscowego został sporządzony niestarannie i nierzetelnie. Po pierwsze nie wykonano rzetelnej wizji w terenie i nie jako na siłę próbuje się zmienić oblicze zadbanego osiedla. Zaplanowano również zbiornik retencyjny w okolicach lokalnego wyniesienia terenu. Po drugie rażąco naruszono zasady i zakres sporządzania planu miejscowego oraz wymogi ładu przestrzennego, do czego odniesiono się powyżej;

- 9) Także sama redakcja tekstu projektu planu miejscowego nie jest wykonana prawidłowo. Jest ona nieprzejrzysta. Ponadto nie zadano sobie trudu, aby projekt ten spełniał wymogi stawiane aktom prawa powszechnie obowiązującego. Akty takie nie mogą wykraczać poza delegację do ich wydania ani naruszać postanowień aktów wyższego rzędu. Nie zastosowano też podstawowych zasad logiki formalnej, co utrudnia zrozumienie postanowień aktu. Wielokrotnie pojawia się określenie „i/lub”, podczas gdy wystarczyło sięgnąć do podstaw logiki formalnej, aby dowiedzieć się, że alternatywa łączna (korzystająca ze spójnika „lub”), w przeciwieństwie do alternatywy rozłącznej (korzystającej ze spójnika „albo”), niejako zawiera w sobie koniunkcję (korzystającą ze spójnika „i”). Niedopuszczalnym jest również tworzenie pojedynczych jednostek redakcyjnych tekstu, jak miało to miejsce w § 10 ust. 2 pkt 6, gdzie wyszczególniono wyłącznie lit. a. Takie błędy dyskredytują jakikolwiek akt prawa miejscowego jako sporządzony nierzetelnie i bez należytej staranności.

Z uwagi na powyższe, stwierdziła, że wniesione uwagi uważa za zasadne i konieczne do uwzględnienia na dalszych etapach prowadzonych prac nad projektem planu miejscowego. Prace te powinny zostać poprzedzone rzetelną wizją w terenie, zaś zakończyć się powinny wprowadzeniem powyższych uwag

i doprowadzeniem treści projektu planu miejscowego do wymogów formalnych i merytorycznych stawianych tego rodzaju aktom.

Prezydent względnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 2) Zweryfikowano ustalenia projektu planu na terenach 064 i 057 w dostosowaniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wynika z treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Agencja Mienia Wojskowego planuje na terenie 064 MW2 budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 8 lokalach mieszkalnych. Uzasadnione jest ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 064 MW2 w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A – ograniczono wysokość do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz odpowiednio skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – *do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9.*

Teren 064 MW2 został nieco zmniejszony w stosunku działki Agencja Mienia Wojskowego – część działki została przeznaczona pod poszerzenie ul. Płk. S. Dąbka. Dla utrzymania możliwości realizacji budynku o powierzchni zabudowy wynikającej z wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwiększono wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w projekcie planu do 0,35.

Uzasadnione jest ograniczenie przeznaczenia i możliwości zabudowy terenu 057 zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Ograniczono możliwości inwestycyjne do budowy kompleksu parterowych pawilonów handlowych.

Ad 5) Uporządkowano zapisy ustalające rezerwy terenu dla zbiorników retencyjnych, wskazujących ich orientacyjne lokalizacje.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) We wskazanej lokalizacji zaplanowano zbiornik retencyjny opóźniający spływ wód opadowych z położonej powyżej zlewni drogi zbiorczej – ul. Płk. S. Dąbka. Teren ten został wybrany dla lokalizacji zbiornika między innymi ze względu na jego odpowiednią wielkość, własność i bezpośrednie sąsiedztwo obsługiwanej drogi. Teren jest własnością gminną, a wskazany w uwadze teren 064 MW2 należy do Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Koncepcja infrastruktury technicznej została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni.

Ad 2) Dopuszczenie zabudowy na terenach 064 i 057 wynika z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów pod zieleń spowodowałoby utratę możliwości zabudowy tych terenów zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli terenów.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla zmiany przyjętych w Gdyni w planowaniu przestrzennym zasad klasyfikacji i definicji przeznaczenia terenów. Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (...) *oznaczenia (...) dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.* Powyższy załącznik określa oznaczenia literowe podstawowego przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy stosować w projekcie planu oznaczenie literowe – MW. § 9 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia dopuszcza *w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów (...) stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń (...) literowych i cyfrowych.* Ustawodawca pozostawił pewną swobodę w dalszym podziale na poszczególne tereny, w zależności od np. lokalnych uwarunkowań. W Gdyni w zapisach planów miejscowych stosowany jest podział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na trzy grupy: MW1 – zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4,6 lub 8 mieszkań (w zależności od uwarunkowań), MW2 – zabudowa wielorodzinna niska (w budynkach do 4 kondygnacji, dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy) oraz MW3 – zabudowa wielorodzinna (w budynkach 5-kondygnacyjnych i wyższych) – wysokość określona jest w poszczególnych kartach terenów.

Ad 4) Zgodnie z art. 15 ust 3 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w planie miejscowym ustala się w zależności od potrzeb: (...) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.*

Zasady kształtowania elewacji i doboru kolorystyki budynków ustalone w projekcie planu miejscowego stanowią spójną politykę miasta na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe. Nie jest właściwe zatem wybiórcze ustalanie odmiennych zasad na poszczególnych fragmentach miasta. Nie ma wymogu dostosowania kolorystyki istniejących budynków do zapisów planu w momencie wejścia jego w życie. Zmiana kolorystyki budynków będzie następowała sukcesywnie w czasie uzależnionym od planów inwestycyjnych właścicieli poszczególnych nieruchomości, wspólnot mieszkaniowych czy spółdzielni.

Ad 5) Zgodnie z § 7 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.* W legendzie na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się szereg oznaczeń opisanych jako informacje i zalecenia, które nie stanowią ustaleń planu.

Projekt planu ustala wymóg realizacji określonych elementów zagospodarowania na wybranych terenach np. zbiorników retencyjnych, nasadzeń szpalerów drzew, ciągów pieszych lub rowerowych. Projekt planu wskazuje również orientacyjną lokalizację wymienionych elementów zagospodarowania, natomiast ich szczegółowa lokalizacja nastąpi na etapie projektów budowlanych.

Ad 6) Projekt planu nie obejmuje granicami terenu lotniska, które w przewarżającej części znajduje się poza granicami miasta Gdyni. Na obszarze objętym projektem planu, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w otoczeniu lotniska wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

Ad 7) Dla uniknięcia ewentualnych kolizji planowanych zamierzeń inwestycyjnych z sieciami infrastruktury technicznej projekty budowlane należy uzgadniać z gestorami sieci i Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej – wymóg nie jest ustaleniem planu, wynika z przepisami Prawa budowlanego.

Zawarta w projekcie planu informacja o występowaniu infrastruktury telekomunikacyjnej MON została zawarta ze względu na niejawny charakter przebiegu sieci.

Ad 8) Brak uzasadnienia dla wprowadzenia zmian w zapisach dotyczących warunków lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej. W projekcie planu zawarta jest informacja, że *przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii); dopuszcza się zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych lub/i ich skablowanie – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.*

Ponadto zgodnie z § 10 ust 2 pkt. 9 lit. a) na obszarze projektu planu *dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu (...) z zastrzeżeniem m.in., że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów.*

Powyższe zapisy nie zwalniają gestorów sieci od nabycia praw do dysponowania gruntem i z przeprowadzenia inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami z zachowaniem wymaganych odległościami od istniejącej zabudowy oraz od innych sieci.

Ad 9) Redakcja tekstu jest w pełni przejrzysta. Nie zawsze *lub* znaczy to samo, co *i/lub*. Czasem *lub* odpowiada logicznemu spójnikowi dysjunkcji, czyli jest synonimem wyrażenia *albo...*, *albo...*. Stąd np. w języku angielskim funkcjonuje wyrażenie *and/or*. W projekcie planu użyto formuły *i/lub*, aby nadać zapisom należyłą ścisłość.

Zgodnie z *Zasadami techniki prawodawczej* w obrębie ustępu można dokonać wyliczenia poprzez wprowadzenie punktów. W obrębie punktów można dokonać dalszego wyliczenia, wprowadzając litery, a w obrębie liter można dokonać kolejnego wyliczenia, wprowadzając tiret. Zasady nie określają minimalnej liczby wyliczeń, chociaż praktyka legislacyjna raczej nie używa wyliczeń, jeżeli wyliczanych elementów jest mniej niż 2. Ze względu na przejrzystość sformatowanego tekstu w projekcie planu przyjęto zasadę hierarchiczności ustaleń, niezależnie od liczby wyliczeń.

6. **Piotr Dembicki** złożył uwagę tożsamą z uwagą nr 5.

Rozstrzygnięcie jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 5.

7. Wspólnota Mieszkaniowa „Zielona 17”, Zbigniew Lehman, Leszek (nazwisko nieczytelne), Zofia (nazwisko nieczytelne), Urszula i Bogusław Ciesielscy, (imię i nazwisko nieczytelne), A.R. Pisowicz, M. Piekarz, M. Wesołowska, K. Janik, (imię i nazwisko nieczytelne), Dariusz Sołtysiak, Jan Knopik, Kazimierz Kalinowski, Joanna (nazwisko nieczytelne), Małgorzata (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Małgorzata Bałachowska, S. Smulnik, Piotr Żurawski, Weronika (nazwisko nieczytelne), Krystyna i Paweł Neumann, Halina Hinz, Klara i Tadeusz Leszczyńscy, Antoni Zaborowski, Lucyna (nazwisko nieczytelne), Piotr Kędzia, (imię i nazwisko nieczytelne), Janina (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Elżbieta Pol, Tadeusz Pol, Józef (nazwisko nieczytelne), Anna Kędzia, (imię i nazwisko nieczytelne), Leon (nazwisko nieczytelne), Urszula (nazwisko nieczytelne), Wiktor, Marta, Daniel (nazwisko nieczytelne), Sosnowska Irena, Komkowski G., Komkowska A. Kubicka K., Komkowski A., Ciesielska Dorota, Barbara Ciesielska, Ewa Celmer, Jan Celmer, Joanna Celmer, Krzysztof Celmer, (imię nieczytelne) Bielińska, Leszek Bieliński, Monika Gniech, Krystian Gniech, Maja Gniech, Andrzej (nazwisko nieczytelne), Joanna (nazwisko nieczytelne), Damian Litka, Beata Stanik, Waldemar Stanik, Szymon Stanik, Tadeusz Łakowski, Marcin Łakowski, Alicja Łakowska, Bogusław Łakowski, Bartek Łakowski, Jan Łakowski, Wojciech Labuda, Kaja Borzędowska, Liwia Muszyńska, Patryk Muszyński, Agnieszka Muszyńska, Sebastian Muszyński, Elżbieta Staszewska, Marta Walkusz, Mariusz Walkusz, Helena Weger, (imię i nazwisko nieczytelne), Stefania Dąbrowska, Adam Dąbrowski, Szymon (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) Matecka, Karol (nazwisko nieczytelne), Teresa Pakuła, Ryszard Pakuła, Barbara Bużan, Andrzej Bużan, Kamila Bużan, Karina Bużan, Jakub Ciesielski, (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Tomasz (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Karina (nazwisko nieczytelne), Olivier (nazwisko nieczytelne), Izabela Holewska, Elżbieta (nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Bojan Stefanović, Sylwia Bogalecka, Emilia Bogalecka, Jadwiga Jodelka, Zbigniew Jodelka, Katarzyna Jodelka, Krystyna Peplińska, Zygmunt Kanka, (imię nieczytelne) Kanka, Grażyna Kanka, Joanna Kanka, Alicja Kropotow, Iwona Kropotow, Aleksandra Kropotow, Lucja Bartosiak, Jerzy Bartosiak, Maciej Piechocki, Bożena Piechocka, Krystyna Wantke, Maria Frelich, Jerzy Frelich, (brak imienia, nazwisko nieczytelne), Agata (nazwisko nieczytelne), Jerzy (nazwisko nieczytelne), (brak imienia) Ruciński, St. Rucińska, Marcin Litka, Marzena Litka, Barbara Litka, Helena Kalinowska, Piotr Litka, Zbigniew Lehman, Teresa Lehman, Józef Brancewicz, A. Kończak, Jadwiga Łebkowska, Andrzej Hazuka, Hanna Rzokwitaka, Jolanta Obrębska, Stanisława Śliwińska, Danuta Konarzewska, Ludwik Urbanowicz, Teresa Radzik, Krystian Gmech, Zdzisława Hazuka, (imię i nazwisko nieczytelne), Halina (nazwisko nieczytelne), Ewa Błacińska, (brak imienia) Budnicka, (imię nieczytelne) Chojecki, Janina Chojecka, Danuta (nazwisko nieczytelne), Eryk (nazwisko nieczytelne), Wojciech Moraczyński, Benedykt Gala, Elfryda Penk, Anna Penk, Konstanty Łukasiewicz, Grażyna Łukasiewicz, Rafał Obara, Maria Kiedrowska, Adrianna Kiedrowska, Tomasz Kiedrowska, Maciej Jabłoński, Rozalia Romanowska, Zygmunt Maćkowski, Zofia Maćkowska, Urszula Mazur, Ireneusz Mazur, Tomasz Orczykowski, (imię nieczytelne) Orczykowska, Henryk (nazwisko nieczytelne), Zyta Janowska, Anna Janowska, Bożena Janowska, Bogumiła Świekatowska, A. Krzyżańska, M. Krzyżańska, G. Krzyżańska, R. Krzyżańska, Barbara Stefaniak, Franciszek Smentek, Agnieszka Smentek, Hubert Miotke, Ewa Fortan, Waldemar (nazwisko nieczytelne), Teresa Orczykowska, Stanisław Orczykowski, J. Gierszewski, J. Surowiec, R. Świętoń, J. Świętoń, Żaklina Karnowska, Helena Golman, (imię i nazwisko nieczytelne), Wanda (nazwisko nieczytelne), (imię nieczytelne) Syrek, Łukasz Nowacki, Lidia (nazwisko nieczytelne), Aneta Burczyk, Aleksandra Burczyk, Dariusz Burczyk, Katarzyna Kęska, Henryk (nazwisko nieczytelne), Ewa (nazwisko nieczytelne), Urszula Kordecka, Helena (nazwisko nieczytelne), Piotr Miśkiewicz, (imię i nazwisko nieczytelne), (imię i nazwisko nieczytelne), Barbara Pieńkowska, Maria Brancewicz wnieśli do planu następujące uwagi:

- 1) Wnieśli o obniżenie budynku planowanego na działce nr 177 (teren 054 MW3) do wysokości maksymalnie 5 kondygnacji.

Projekt planu dopuszcza w tym miejscu budynek 8-kondygnacyjny. Przy tak bliskiej odległości między budynkami i przy takiej wysokości istnieje obawa, że niższe kondygnacje będą pozbawione światła słonecznego. Wyrazili obawę, że przepisy to regulujące nie zabezpieczą odpowiednio interesów mieszkańców, a odcięcie dopływu światła słonecznego dla budynku może znacząco zwiększyć koszty centralnego ogrzewania. Lokalom mieszkaniowym znajdującym się na wyższych kondygnacjach zostanie ograniczona widoczność, co spowoduje spadek wartości wszystkich lokali i inne uciążliwości. Ich zdaniem budowa tak wysokiego budynku spowoduje uszkodzenia w konstrukcji ich budynku, który jest z lat 70-tych (taka sytuacja już miała miejsce w okolicy) – wymagane byłyby badania geologiczne określające wpływy

konstrukcji budynku na istniejącą zabudowę. Zaznaczyli, że większość mieszkańców weszło w posiadanie lokali mieszkalnych w okresie, gdy obowiązywał szczegółowy plan zagospodarowania terenu zatwierdzony 27.12.1974 r., w którym plac, na którym planowany jest budynek miał służyć jako parking.

Powyższa lokalizacja otrzymała warunki zabudowy w 2008 r. na budynek 10-kondygnacyjny. Od tego czasu, właściciel nie poczynił żadnych inwestycji na terenie działki, w związku z tym nie poniósł szkód finansowych. W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 65 § 1 ust. 2 warunki zabudowy zostają uchylone pod wpływem uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

- 2) Projekt planu przewiduje konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla nowopowstających budynków, natomiast mieszkańcy już zamieszkujący tą dzielnicę zostali pozbawieni parkingów i konieczności zabezpieczenia dla nich miejsc parkingowych na terenach gminnych. Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego tego rejonu z 1974 r. zabezpiecza w tym temacie interesy mieszkańców. Dla budynków przy ul. Zielonej 11, 13, 15 i 17 parkingi były przewidziane na terenach 054 i 055 MW3, będących obecnie w rękach prywatnych. W chwili obecnej na terenie powstały obiekty użyteczności publicznej (kościół parafialny i komisariat policji obsługujący do 70 tys. mieszkańców) – inwestycja komisariatu zgodnie z obowiązującymi przepisami nie posiada miejsc postojowych nawet dla pracowników zatrudnionych pozostaje więc problem miejsc postojowych dla interesantów. Ich zdaniem należałoby zabezpieczyć interesy mieszkańców Osiedla i działka gminna nr 175 powinna być przewidziana na miejsca parkingowe ogólnodostępne. Takie doprecyzowanie uniemożliwi przyszłościowo zabudowę tej działki i tym samym wyeliminowaniu ostatniego terenu pod taką inwestycję.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 2 oraz w uzupełnieniu:

Zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany do przeprowadzenia oceny warunków gruntowych i odpowiedniego zaprojektowania i wykonania inwestycji.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 3.

#### 8. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wniosła do planu następujące uwagi:

- 1) Dostosować ustalenia planu dotyczące działki nr 1181 do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 11 października 2016 r. (nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A), dotyczącej planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W decyzji nie było wskazanych drzew do zachowania, a jedynie wymienione jako posiadające wysoką wartość przyrodniczą. Drzewa zaznaczone na rysunku projektu planu będą w znacznym stopniu ograniczać możliwość zabudowy i kolidować z projektowanym garażem podziemnym.
- 2) Zapisy projektu planu dla działki nr 1095 ustalają strefę wyłączoną z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, która nie jest uwzględniana przy obliczaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W granicach ww. strefy dopuszcza się jedynie użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne. Ponadto przez teren działki nr 1095 jest projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Zgodnie ze Studium nieruchomości jest położona na obszarze oznaczonym symbolem M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zaleca się, aby udział powierzchni biologicznie czynnej, ograniczającej możliwość realizacji funkcji wskazanej w Studium, kształtował się w granicach 25%-40%. Powyższy wskaźnik jest przewidziany do uszczegółowienia na etapie sporządzania planu miejscowego – w tym również wskazane zostaną tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu oraz tereny z zakazem zabudowy.

Zapis w karcie terenu 061 o nie uwzględnianiu strefy wyłączonej z zabudowy przy ustalaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej godzi w zamierzenia inwestycyjne AMW, planującej budowę budynku mieszkalnego na przedmiotowej działce, naruszając tym samym jej interes prawny. Ponadto jest sprzeczne z definicją zawartą w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdzie czytamy, że przez teren biologicznie czynny należy rozumieć „teren z nawierzchnią

ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.

AMW wskazała, że nie widzi różnicy pomiędzy terenem zapewniającym naturalną vegetację a terenem do zagospodarowania w formie zieleni. Powyższe jest niezgodne z zapisami Studium i narusza zasady sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnieśli o wykreślenie w pkt 5 lit. g karty terenu 061 zdania „do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu stref wyłączonych z zabudowy – przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni”. Jednocześnie wnoszą o korektę na rysunku planu zasięgu strefy wyłączonej z zabudowy na działce nr 1095 do 30%.

Aktualnie powierzchnia terenu wyłączonego z zabudowy w projekcie planu wynosi 6581 m<sup>2</sup>, co stanowi 46% powierzchni działki.

Wnioskowali o wykreślenie projektowanego przez teren działki nr 1095 orientacyjnego przebiegu ciągu pieszego. Powyższe będzie stanowić kolejne ograniczenie możliwości zabudowy przedmiotowej działki. Zaproponowali poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż wschodniej granicy przedmiotowej działki, przylegającej do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przy ul. Modrej. Alternatywnym rozwiązaniem jest przywrócenie rozwiązania, przedstawionego w wyłożonym do wglądu w dniach 30.12.2016 r. – 24.01.2017 r. projekcie planu, jakim było poprowadzenie ciągu pieszego przez obszar 061 MW3 w kierunku ulic Podchorążych i Godebskiego. W ten sposób idea skomunikowania ul. Płk. S. Dąbka z ul. Bosmańską byłaby również spełniona.

- 3) Wnieśli o dokładniejsze sprecyzowanie lokalizacji oraz sposobu realizacji ciągów pieszych na terenach 061 MW3 i 098 US,ZP, z uwzględnieniem zapisów przewidujących ich wydzielenie geodezyjne, gdyż docelowo powinny one stanowić tereny gminne.
- 4) Wnieśli o zmianę zapisów w § 7 ust. 2 pkt 2 lit. a projektu planu, aby nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone wzdłuż linii obrysów istniejących budynków na terenach zabudowy wielorodzinnej nie dotyczyły parterowych budynków usługowych, tak samo jak w treści projektu planu wyłożonego do wglądu w dniach 30.12.2016 r. – 24.01.2017 r.

Zgodnie z treścią Studium na obszarach M2 ustala się priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdziale XIII. Ponadto dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej oraz obiektów produkcyjnych niekolidujących z funkcją mieszkaniową, z zaleceniem by udział tych funkcji nie przekraczał 40% powierzchni zabudowy.

Wykluczenie możliwości realizacji obiektów usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie stanowi kontynuacji identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalonych ogólnie w Studium. Powyższe stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy winien doprecyzować zasady określone w Studium, ale nie może doprowadzać do ich zmiany lub modyfikacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu poniższe zmiany:

Ad 1) Zweryfikowano ustalenia projektu planu na terenie 064 w dostosowaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wynika z treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Agencja Mienia Wojskowego planuje na terenie 064 MW2 budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 8 lokalach mieszkalnych. Uzasadnione jest ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 064 MW2 w nawiązaniu do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.376.2015.KR-701/47A – ograniczono wysokość do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz odpowiednio skorygowano dopuszczalną maksymalną intensywność zabudowy – *do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,9.*

Teren 064 MW2 został nieco zmniejszony w stosunku działki Agencja Mienia Wojskowego – część działki została przeznaczona pod poszerzenie ul. Płk. S. Dąbka. Dla utrzymania możliwości realizacji budynku o powierzchni zabudowy wynikającej z wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwiększono wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w projekcie planu do 0,35.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 z dnia 06.02.2017 r. ad 1a złożonej do wyłożonego planu do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 z dnia 06.02.2017 r. ad 2 złożonej do wyłożonego planu do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. oraz w uzupełnieniu:

W ramach inwestycji mieszkaniowej Błękitna 1B i Błękitna 1C zrealizowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z dwoma częściowo zagłębionymi w ziemi platformami garażowymi połączonymi z częścią mieszkalną. Łączna powierzchnia zabudowy całego zrealizowanego kompleksu wynosi 0,21 powierzchni całkowitej działki, dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr RAA-I-8706/7331/357/2006/702/dz.639/EM z dnia 18 stycznia 2007 r. W przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy ustalono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu o maksymalnej wielkości 0,22. W związku z powyższym możliwości inwestycyjne działki nr 1095 zostały wyczerpane.

Nieuzasadniona jest rezygnacja z ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego przez działkę nr 1095. Przebieg ciągu pieszo-rowerowego ustanowiony został zgodnie z jego istniejącym przebiegiem oraz wzdłuż istniejącej kanalizacji deszczowej ø600.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 z dnia 17.03.2017 r. ad 1 złożonej do wyłożonego planu do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. oraz w uzupełnieniu:

Brak uzasadnienia dla wydzielenia geodezyjnego ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych orientacyjnie na terenie 098 US,ZP i stanowiących element zagospodarowania ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego. Teren przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną, na którym ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego winien stanowić w całości teren rekreacyjny dostępny dla wszystkich mieszkańców.

Projekt planu ustala jedynie lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku projektu planu. Nie przesądza natomiast o prawnej formie dostępności do nich. W przypadku terenów nie stanowiących własności gminnych zapewnienie dostępności może nastąpić w miarę możliwości techniczno-prawnych poprzez wydzielenie lub ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych.

Ad 4) Nie jest właściwym umożliwienie lokalizacji parterowych budynków usługowych w dowolnym miejscu poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Na terenie projektu planu są wyznaczone tereny, gdzie dopuszczona jest funkcja usługowa. Ponadto zgodnie z zapisami projektu planu w zabudowie wielorodzinnej w parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z zapisami Studium *na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań. Nie stanowi to o sprzeczności z regulacjami określonymi w Studium, o ile nie są naruszane zasady rozwiązań układów liniowych, logika niezbędnych rezerw terenowych oraz generalna struktura stref ważnych w mieście.*

**9. Wspólnota Mieszkaniowa „Zielona 13”** wniosła do planu następujące uwagi:

- 1) Działając na rzecz i z upoważnienia właścicieli lokali zgłosiła zastrzeżenia co do wysokości budynku, który ma zostać wybudowany przed ich oknami. Stwierdzili, że zostaną pozbawieni promieni słonecznych, które dla osób starszych i dzieci są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania. Odebranie mieszkańcom ostatniego terenu zielonego na osiedlu i tak jest już bardzo krzywdzące. Czy jako długoletni mieszkańcy (w budynku przy ul. Zielonej 13 mieszkają 40 lat) nie mają prawa żyć w spokoju. Czują się mieszkańcami

drugiej kategorii, gdyż ogromne zyski będzie czerpał developer nie bacząc na ich prawo do czystego powietrza i odrobiny słońca.

- 2) Dodatkowo zaprotestowali przeciwko planowaniu wjazdu i wyjazdu do garażu podziemnego planowanego budynku od strony ich okien. Takie usytuowanie spowoduje, że nie będą mogli otworzyć okna, aby nie wdychać trujących spalin. Jako mieszkańcy wnieśli o zmianę projektu, chcąc cieszyć się słońcem i czystym powietrzem. Poinformowali, że w bloku przy ul. Zielonej mieszka wielu ludzi zasłużonych dla Gdyni, ludzi starszych i schorowanych, chcą tylko żyć w spokoju i patrzeć jak ich dzieci i wnuki dorastają na bezpiecznym osiedlu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) W strefie wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni o szerokości 10 m usytuowanej na granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej „Zielona 13” nie ma możliwości realizacji zabudowy, w tym realizacji wjazdów do garaży podziemnych.

W uzupełnieniu jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wysokość planowanej zabudowy na terenie 055 MW3 jest zgodna z obowiązującą dla przedmiotowej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy i wynosi do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych. Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto inwestycja realizowana na terenie 055 MW3, zgodnie z projektem planu, zostanie odsunięta od granicy z działką wspólnoty mieszkaniowej Zielona 13 dzięki wprowadzeniu strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, a także dzięki wprowadzeniu tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**10. Janusz Gromek, Wiesław Brzuchalski, Tadeusz Nikelski** wnieśli do planu uwagi dotyczące terenu 149 KDW (omyłkowo oznaczono w piśmie 120 KD-D 1/2):

- 1) Teren ten jest drogą wewnętrzną, położoną wzdłuż bloku przy ul. Zielonej 19. Działka, którą zajmuje jest prawie w całości własnością mieszkańców nieruchomości nr 1 RSM Komuny Paryskiej, obejmującej budynki przy ulicach Zielona 19, Zielona 21, Płk. Dąbka 167, Kampinoska 4 i stanowi jedyny parking dla mieszkańców bloku przy ul. Zielonej 19.
- 2) Projekt planu zakłada dojazd do obiektów usługowych i przedszkola (tereny 071 U/MW2, 085 U,KS, 089 UO), co doprowadzi do utraty przez mieszkańców możliwości parkowania na własnym terenie.

Stwierdzili, że to skandal, że plan miejscowy powstający na wniosek mieszkańców, w celu uporządkowania przestrzeni dzielnicy, staje się narzędziem skierowanym przeciwko mieszkańcom.

Władze Gdyni w każdej rozmowie dotyczącej dodatkowych miejsc parkingowych wskazują na konieczność zapewnienia sobie parkingów na własnym terenie. W tej sytuacji ich parkingi na ich terenie zostaną po prostu im odebrane przez dewelopera, który zechce zarobić na inwestycji w teren 071 U/MW2. Zarobi ich kosztem. Zarobi też miasto. Stracą mieszkańcy.

Poinformowali, że czują się oszukani, ponieważ ich miasto chce zarobić na terenach inwestycyjnych ich kosztem. To niedopuszczalne.

Aby dojechać do terenów 071 U/MW2, 085 U,KS i 089 UO można wykonać dodatkowy pas wyłączający w ul. Płk. Dąbka, lub poprowadzić sięgacz wzdłuż tej drogi z wjazdem od ul. Kampinoskiej. Jednak najłatwiej jest zabrać ludziom ich własność siłą, nawet za to nie płacąc, jeśli ma się taką przewagę jaką ma gmina w przypadku planu miejscowego.

Wyrazili zdecydowany sprzeciw, ponieważ istniejąca droga dojazdowa jest jedynym parkingiem dla mieszkańców bloku przy ul. Zielonej 19. Niewystarczającą już ilość miejsc postojowych (na blisko 150 mieszkań przypadało ich ok. 30) uszczupliła znacznie budowa dojazdu do nowego budynku mieszkalno-usługowego na terenie 019 MW2.

Stwierdzili, że zapisy planu miejscowego nie mogą pogarszać i tak już bardzo trudnej sytuacji związanej z parkingami.

- 3) Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie 071 U/MW2 spowoduje znaczne zwiększenie nie tylko ilości parkujących samochodów, ale też ruchu samochodów osobowych

i dostawczych. Taka sytuacja tuż pod oknami mieszkań pogorszy w znacznym stopniu warunki mieszkania na niższych kondygnacjach i bezpieczeństwo dzieci wychodzących na podwórkó.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Uwaga nie dotyczy aktualnej wersji projektu planu. Odnosi się do projektu planu wykładanego w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni część złożonych uwag została uwzględniona, w związku z czym wprowadzono do projektu planu zmiany odnoszące się m.in. do poruszanych w przedmiotowej uwadze kwestii.

Ad 1) Uwaga została uwzględniona po pierwszym wyłożeniu – droga wzdłuż budynku Zielona 19 zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą wewnętrzną 149 KDW.

Ad 2) Zgodnie z zapisami aktualnego projektu planu dopuszcza się dojazd do obiektów usługowych od drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka.

Przy realizacji inwestycji na terenie 071 U/MW3 istnieje możliwość budowy miejsc postojowych na działce nr 128, która wyłączona jest z zabudowy.

Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej m.in. na terenie 071 U/MW2 – winny wynosić min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz 2-4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług i biur.

Miejsca postojowe realizowane w ramach inwestycji na terenie 071 U/MW2 mają zaspokoić całkowicie potrzeby mieszkańców tej inwestycji, ich gości i innych użytkowników (np. klientów lokali usługowych). Z uwagi na deficyt miejsc postojowych w rejonie inwestycji brak jest możliwości parkowania pojazdów na terenach sąsiednich. Powyższe współczynniki zaspokoją całkowicie potrzeby parkingowe przyszłej inwestycji, bez pogarszania sytuacji parkingowej na nieruchomościach sąsiednich.

Ad 3) Zgodnie z zapisami aktualnego projektu planu współczynniki zabudowy zostały skorygowane w stosunku do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r. Intensywność zabudowy została obniżona z 2,6 do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych z 1,6 do 1,2 oraz obniżony został współczynnik do obliczania powierzchni zabudowy z 0,45 do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Dojazd do terenu przedszkola oraz terenu 085 U,KS z uwagi na ich położenie przy skrzyżowaniach ulic, w tym ulicy zbiorczej – Płk. S. Dąbka oraz konieczność zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego winien odbywać się na zasadach dotychczasowych.

Ad 3) Przewidziana w projekcie planu funkcja na terenie 071 U/MW2 stanowi uzupełnienie i kontynuację dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej i usługowej.

**11. Agis Management Group Sp. z o.o., Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bosmańska 26, Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bosmańska 28, Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bosmańska 28A** zwrócili się z prośbą o wybudowanie fragmentu drogi 159 KDW (omyłkowo oznaczono w piśmie 160 KDW) łączącej ją z drogą 109 KZ-D 1/2 (Bosmańska). Uzasadniając uwagę poinformowali, że ww. nieruchomości od czasu zabudowania ich budynkami tj. od lat 50-tych XX wieku nie posiadają utwardzonego dojazdu z drogi publicznej, a w przypadku budynku ul. Bosmańska 26 nie istnieje legalny czyli zgodny z przepisami dojazd do posesji. Od początku istnienia budynku mieszkańcy używają dojazdu zwyczajowego. Taka sytuacja powoduje, że również służby miejskie, a w szczególności ratownicze mają znacznie ograniczony dostęp do nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 30.12.2016 r. do 24.01.2017 r.

**12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOVA”** wniosła uwagi dotyczące terenu 097 US,ZP:

- 1) Poinformowała, że przeznaczenie terenu jako jedyna oaza zieleni, miejsce zabaw dla małych dzieci, teren sportu i rekreacji dla młodzieży i dorosłych, spełnia oczekiwania mieszkańców, świadczy o dbałości o interes społeczny przez władze miasta.

- 2) Wniosła o zakaz zabudowy budynkiem wielorodzinnym terenu działki nr 1087 graniczącej bezpośrednio z działką 1066 objętą terenem 097 US,ZP.
- 3) Wniosła o zwiększenie liczby ławek.
- 4) Wniosła o wykonanie naprawy nawierzchni terenu do gry w piłkę nożną.
- 5) Wniosła o montaż urządzeń tzw. siłowni plenerowej.
- 6) Wniosła o realizację miejsc postojowych na potrzeby usług sportu i rekreacji na terenie placu manewrowego stanowiącego część drogi dojazdowej 155 KDW (wymagającej remontu).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2) Projekt planu przeznacza teren 097 US,ZP pod usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej. Na przedmiotowym terenie projekt planu zakłada zakaz zabudowy z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz z dopuszczeniem realizacji parterowego budynku zaplecza obiektu sportowego (przebiegającej z zapleczem sanitarnym) o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> oraz realizację miejsc postojowych na potrzeby usług sportu i rekreacji w liczbie nie większej niż 15 miejsc postojowych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3-6) Wnioski o zwiększenie liczby ławek, wykonanie napraw nawierzchni, montaż urządzeń siłowni plenerowej oraz realizację miejsc postojowych na drodze wewnętrznej 155 KDW nie dotyczą zakresu ustaleń projektu planu.

Realizacja wyżej wymienionych elementów zagospodarowania terenu nie narusza ustaleń projektu planu.

### 13. **Iwona Radoszewska-Sosnowska** wniosła do planu następujące uwagi:

- 1) Zwróciła się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu 055 z zabudowy wysokiej na zabudowę niską. Wyjaśniła, że obecnie istniejąca zabudowa ul. Zielonej po obu jej stronach, tak na początku jak i na końcu jest zabudową, na którą składają się budynki jednorodzinne. Naturalnym wydaje się utrzymanie na całym odcinku ul. Zielonej tego rodzaju zabudowy. Zabudowa niska nie będzie kolidowała z istniejącym ładem architektonicznym nacechowanym stopniowym wzrostem wysokości budynków. Prezentowany postulat automatycznie usuwa problem braku naturalnego oświetlenia dla lokali bloków przy ul. Zielonej 13 i 17, który powstanie po zrealizowaniu inwestycji w postaci budowy budynku pięciokondygnacyjnego. Powyższa propozycja rozwiąże także problem braku miejsc parkingowych oraz drożności dróg dojazdowych.
- 2) Wniosła o zmianę zapisu dotyczącego zjazdu z ul. Zielonej na drogę lokalną nr 151 KDW i utrzymanie stanu istniejącego. Wyraziła opinię, że obecny wjazd jest zdecydowanie bardziej bezpieczny i zapewnia większą przepustowość w ruchu pojazdów i pieszych. Planowane przesunięcie jest ewidentnie podyktowane chęcią zapewnienia inwestorowi możliwości posadowienia większego budynku. Kuriozalnie projektowany budynek wysoki będzie korzystał właśnie z omawianej drogi wewnętrznej tym samym z obecnego wjazdu. Reasumując ruch uliczny wzrośnie o co najmniej 200%, a co za tym idzie zwiększy się także prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji w ruchu drogowym i zmniejszy się poczucie bezpieczeństwa pieszych użytkowników. Planowana zmiana zjazdu z ul. Zielonej na drogę 151 KDW będzie rozwiązaniem patologicznym, bo planujący świadomie spowodują zwiększenie zagrożenia w ruchu drogowym.

Dokonane ewentualne przyrzeczenie przy zakupie gruntu przyszłemu inwestorowi nie usprawiedliwia świadomego prowokowania zagrożenia utraty życia i zdrowia obywateli.

Obecne interesy ewentualnego inwestora konfrontuje się z interesami istniejących mieszkańców, którzy w okolicznościach nie do końca jasnych zostali pozbawieni wpływu na zbycie gruntów PKP.

Nadmieniła, że we wstępnej fazie analizy Wydział Inżynierii Ruchu Urzędu Miejskiego w Gdyni wykluczał możliwość zmiany istniejącego obecnie rozwiązania. Jednocześnie zignorowany został wniosek składający uwagę o nadanie obecnej drodze wewnętrznej statusu drogi publicznej. Zapytała, jakie okoliczności doprowadziły do zmiany poprzedniego stanowiska? O stanie bezpieczeństwa stanowić powinna analiza zagrożeń, a nie status ulicy.

Rozumiejąc potrzeby przyszłej ewentualnej inwestycji, poinformowała, że jest w stanie zaaprobować sam przebieg nowej drogi 151 KDW. Wniosła jednak o:

- a) Uznanie tej drogi jako drogi publicznej, która wymusi na inwestorze zachowanie ustawowych szerokości pasów ruchu oraz z nakreślonych zatok parkingowych, tak istotnych dla bezpieczeństwa pojazdów wyjeżdżających z głębokich garaży podziemnych przy ul. Zielonej 9 i 9A;
- b) Zachowanie obecnego wjazdu bez jego przemieszczania w kierunku ul. Bosmańskiej;
- c) Zobowiązanie inwestora do zachowania nakreślonych w planie zatok parkingowych z powodów jak w pkt. a). Według wyjaśnień Biura Planowania Przestrzennego zaznaczone zatoki parkingowe nie stanowią obligatoryjnego nakazu ich wybudowania w tym konkretnym miejscu.

W obecnym planie zaprojektowano drogę 121 jako drogę publiczną, gdzie głównym argumentem jest dojazd do kościoła parafialnego. Podkreśliła, że ewentualne spiętrzenie ruchu kołowego na drodze prowadzącej do kościoła odbywa się w weekendy i to w godzinach przedpołudniowych. W tym też okresie ograniczony jest ruch pojazdów lokatorów pobliskich bloków co sumarycznie nie tworzy nowej jakościowo sytuacji. Przez analogię można stwierdzić, że z tych samych powodów ulega zwiększeniu ruch samochodowy do kościoła od strony drogi 151 KDW, a na pewno wymieniona droga jest główną drogą dojścia całej rzeszy wiernych z pobliskich osiedli z rejonu ulic Modrej i Bosmańskiej.

Zaproponowana linia zabudowy i wysokość nowego budynku w sposób ewidentny pogorszy warunki bytowe mieszkańców bloków przy ul. Zielonej 13 i 17, poprzez ograniczenie dostępu światła dziennego. Zwiększeniu ulegnie ruch kołowy tuż pod oknami, który będzie związany z wjazdem do garażu podziemnego nowego bloku. Wymienione okoliczności będą miały zasadniczy wpływ na wartość wszystkich lokali w tym rejonie.

Likwidacja terenów zielonych i zagęszczenie już istniejącego skupiska bloków pozbawi ludzi starszych, a przede wszystkim młodzież możliwości rekreacji w środowisku zamieszkania. Przyszła sytuacja powiększy patologię tzw. blokowsów. Koszmar blokowiska tak powszechnie krytykowany, jest w obecnym planie świadomie programowany. Twórcy planu powinni zgodnie z doktryną obecnych władz miasta sprzyjać tworzeniu się lokalnych społeczności i obszarów przyjaznych mieszkańcom. Przykładem krótkowzroczności myślenia jest sytuacja jaka powstała w rejonie bloków przy ul. Benisławskiego 12 i 16. Nie ma wątpliwości, że komfort mieszkańców tych bloków jest właściwie zerowy.

Pozwoliła sobie postawić zarzut, że głównym elementem zmiany planu w tym rejonie jest dążenie do osiągnięcia komercyjnego zysku i pozostaje w całkowitej sprzeczności z deklarowanymi hasłami wyborczymi. Przedstawione argumenty są zbieżne z treścią pozwu o ustanowienie drogi koniecznej w toczącym się procesie przed Sądem Rejonowym w Gdyni, gdzie przytoczone zostało orzeczenie Sądu Najwyższego (orzeczenie SN z dnia 19.03.2002 r., IV CKN 895/00, postanowienie SN z dnia 06.04.2004 r., I CK 552/03) przedstawiające pogląd w myśl, którego regułą powinno być przystosowanie dotychczas istniejącego dostępu do drogi publicznej do prawidłowego użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej innym szlakiem.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) W strefie wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni o szerokości 10 m usytuowanej na granicy z działkami wspólnoty mieszkaniowej Zielona 13 raz Zielona 17 nie ma możliwości realizacji zabudowy, w tym realizacji wjazdów do garaży podziemnych.

W uzupełnieniu jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 ad 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dla przedmiotowego terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca realizację 5-cio kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z usługami w parterze. Nieuwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy w zapisach projektu planu spowodowałoby ograniczenie możliwości zabudowy w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze ze strony właściciela terenu. Ponadto zasadnym jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej 5-cio kondygnacyjnej wzdłuż ul. Zielonej (stanowiącej ulicę zbiorczą) jako kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie.

W celu odsunięcia projektowanej zabudowy od istniejącej wprowadzono tylne linie zabudowy oraz strefę o szerokości 10 m wyłączoną z zabudowy.

Zapisy projektu planu nie zwalniają inwestora z obowiązku spełnienia warunków dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia budynków określonych w przepisach odrębnych – art. 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad 2) Korekta linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 150 KDW miała na celu odsunięcie zjazdu z drogi publicznej – ul. Zielonej od skrzyżowania ul. Zielonej z ul. Modrą ze względu m.in. na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.

Brak uzasadnienia dla zmiany kategorii drogi wewnętrznej 150 KDW na publiczną. Dojazd do kościoła jest zapewniony od wyznaczonej w projekcie planu drogi 120 KD-D 1/2.

Projekt planu nie przesądza o sposobie zastosowanych rozwiązań drogowych – orientacyjny układ jezdni został wrysowany na rysunku projektu planu informacyjnie i nie stanowi ustaleń planu. Szczegółowe rozwiązania drogowe zostaną zaprojektowane na etapie sporządzania projektów budowlanych. Nie zwalnia to inwestora z obowiązku zachowania na drodze wewnętrznej określonych w przepisach odrębnych wymiarów dla miejsc postojowych, jezdni manewrowych, dojazdów i dojazdów – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/837/17

Rady Miasta Gdyni

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Płk. S. Dąbka, Bosmańskiej, Białowieskiej i Beniśławskiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

- skrzyżowania drogi 108 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka z drogą 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańską;
- dróg zbiorczych: 106 – 108 KD-Z 1/2 – Płk. S. Dąbka, 109 KD-Z 1/2 – ul. Bosmańskiej i 110 KD-Z 1/2 – ul. Zielonej;
- dróg lokalnych: 111 – 112 KD-L 1/2 – ul. Stolarskiej, 113 KD-L 1/2 – ul. Beniśławskiego, 114 KD-L 1/2 – ul. Podchorążych / C. Godebskiego / Czwartaków;
- dróg dojazdowych: 116 KD-D 1/2 – ul. Jarowej, 120 KD-D 1/2, 122 KD-D – ul. Błękitnej,
- ciągów pieszo-jezdných: 127 KD-X, 128 KD-X, 130 KD-X, 131 KD-X, 132 KD-X, 133 KD-X;

b) budowa i urządzenie ciągów pieszych i tras rowerowych na terenach należących do miasta;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.