DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 11 sierpnia 2017 r.

Poz. 2981

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 11.08.2017 10:26:37

UCHWAŁA NR XXXIII/835/17
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 28 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego

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.[1)]) 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) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego, oznaczony numerem ewidencyjnym 2210, obejmujący obszar o powierzchni 324,92 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – od granicy Gdyni z gminą Szemud, wzdłuż planowanego przedłużenia ul. Chwarznieńskiej, następnie istniejącą ul. Chwarznieńską do Węzła Chwarzno,
- od wschodu – wzdłuż południowej linii rozgraniczającej planowanego przedłużenia ul. Chwarznieńskiej do rejonu skrzyżowania z ul. Staniszewskiego, następnie istniejącą drogą gruntową, ul. T. Szewczenki, dalej wzdłuż: granicy lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, terenów zabudowy w rejonie ul. Śliskiej, Potoku Wiczlińskiego, następnie do ul. Wiczlińskiej w rejonie ul. T. Zielińskiego,
- od południowego-zachodu – wzdłuż ulic: T. Zielińskiego, Danusi, bpa J. Pelczara, Jagienki, O. Billewiczówny, A. Kmicica i J. Kazimierza oraz wzdłuż granic działek położonych w rejonie ul. J. Skrzetuskiego, do planowanego przedłużenia ul. Chwarznieńskiej oraz wzdłuż tej ulicy, w kierunku granicy Gdyni z gminą Szemud,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 297 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 297 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

[1)] 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.

a) **MN1-R – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, strefa rezydencjalna**

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych.

b) **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 mieszkaniowej i niezakłócających jej.

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

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

d) **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.

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

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

f) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

g) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UC – Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

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

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

e) **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

3) Tereny użytkowane rolniczo:

a) **R – Tereny rolnicze**

4) 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) **ZL – Lasy i zalesienia**

c) **ZP – Zieleń urządzona**

5) 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) **KDW-X – Wydzielone ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe wewnętrzne**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

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

b) **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.

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 i ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo (obszarów leśnych, cieków naturalnych, wskazanych oczek wodnych itp.);

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 zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych dróg;

3) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

4) 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;

5) wykształcenie centrum dzielnicy – zespołu usługowo-mieszkaniowego o charakterze śródmiejskim, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;

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 przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienioną uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r., w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

2) 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 znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru 415/Archeol, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 30.09.1986 r. – granice strefy wskazano na rysunku planu; wszelkie roboty ziemne w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; zasady ochrony obszarów wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne;

2) na obszarze objętym planem znajduje się dziesięć stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – granice stref wskazano na rysunku planu; wszelkie roboty ziemne w obrębie stref wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) na rysunku planu informacyjnie wskazano granice zespołu dworsko-folwarcznego „Chwarzno” (część zespołu zlokalizowana jest poza granicami planu); dla części zespołu położonej w granicach planu nie ustala się zasad ochrony;

4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:

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

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

i) budynek gospodarczy, ul. Janki Bryla 3,
ii) stodoła, ul. Janki Bryla 3,
iii) budynek gospodarczy, ul. Wiesławy Kwiatkowskiej 20,
iv) stodoła, ul. Jana Kamrowskiego 15;

b) 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;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:

a) pozostałe ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe;

b) place ogólnodostępne wyznaczone w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, które stanowić będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

c) tereny zieleni ogólnodostępnej;

d) drogi wewnętrzne 255-289 KDW;

3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;

b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych centrum dzielnicy na terenach 001 UC/MW3, 002 UC/MW3, 003 UC/MW3, 027 U i 028 U należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;

c) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;

d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;

e) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic lub 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;

f) 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;

g) 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 ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

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

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;

b) w przypadku, gdy liczba drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;

c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;

d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp. 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^2 w przypadku wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego,

- sumarycznie 36 m^2 w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;

h) ustala się minimalne odległości sytuowania wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego od skrzyżowań dróg publicznych (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):

- minimum 20 m dla obiektów, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi do 3 m^2,

- minimum 50 m dla pozostałych obiektów;

i) ustala się minimalną odległość sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych od jezdni – 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej;

j) ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:

- 100 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi powyżej 9 m^2,

- 50 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi od 3 do 9 m^2,

- 50 m od pomników i miejsc pamięci,

- 20 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi mniej niż 3 m^2 oraz od znaków drogowych i znaków systemu informacji miejskiej;

k) wyklucza się sytuowanie wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych zasłaniających pomniki lub obiekty wpisane do rejestru zabytków;

l) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się jedynie szyldy, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się jedynie szyldy w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań:

- dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o pow. do 0,6 m^2 umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o pow. do 3 m^2 umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

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

- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych;

c) tereny zabudowy usługowej:

- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,

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

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

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

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

3. Drogi, place, przejścia miejskie, wskazane w planie ogólnodostępne place, ciągi piesze i rowerowe w obrębie zabudowy oraz drogi wewnętrzne 255-289 KDW powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

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

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

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

2. Tereny 001 UC/MW3, 002 UC/MW3, 003 UC/MW3 i 008 U/MW2 są położone w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej) – w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

3. Ustala się poniższe zasady zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 001-003 UC/MW3, 004-024 U/MW2, 039-058 MW2:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

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

3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową wg wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców dla których był on obliczany.

§ 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) południowo-wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni, składającej się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej, ustanowionej rozporządzeniem nr 5/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 15 maja 2014 r. Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne, na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy wynikające z przepisów w/w rozporządzenia, w tym m.in. zakaz:

   a) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem:

      - oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,

      - wód opadowych i roztopowych, które mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;

   b) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;

   c) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;

d) lokalizowania obiektów magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne (z wyjątkiem produktów naftowych i substancji związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody oraz naziemnych, przydomowych zbiorników gazu płynnego), a także rurociągów do ich transportu;

e) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych;

f) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć służących zbiorowemu zaopatrzeniu ludności w wodę przeznaczoną do spożycia;

g) budowy nowych obiektów typu: parkingi, tereny składowe, myjnie, warsztaty i komisy samochodowe, stacje kontroli pojazdów i bazy transportowe, bez stosowania:

- szczelnego podłoża uniemożliwiającego przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi;

h) wykorzystywania odpadów do celów budowlanych i rekultywacji;

i) wykonywania innych przedsięwzięć, o ile opracowana dla nich dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z zamierzonym wykonywaniem przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na wody podziemne, w tym powodować ich zanieczyszczenie, wykaże jakiekolwiek zagrożenie;

j) wykonywania wykopów lub odwiertów w celu wykorzystania ciepła ziemi;

2) na części obszaru objętego planem, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu:

a) w strefie do 15 m od linii rozgraniczających projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB);

b) w strefie do 30 m od linii rozgraniczających ulicy Wiczlińskiej i w strefie do 30 m od linii rozgraniczających projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB);

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

3) na obszarze objętym planem występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, ujęty w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO), wskazany na rysunku planu:

a) teren zagrożony ruchami masowymi nr 9202, skarpa w dolinie Potoku Wiczlińskiego – występują złożone warunki gruntowe.

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

4) 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;

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 zgody 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: ul. Chwarznieńską i ul. Wiczlińską;

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

   a) budowa drogi zbiorczej 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwarznieńskiej,

   b) przebudowa dróg zbiorczych 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (obecnie odcinki ul. Chwarznieńskiej i ul. Wiczlińskiej) i 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej,

   c) budowa dróg lokalnych 171-192 KD-L 1/2,

   d) budowa dróg dojazdowych 193-240 KD-D 1/2,

   e) budowa dróg wewnętrznych 255-289 KDW,

   f) budowa i urządzenie ciągów pieszych i tras rowerowych;

3) inwestycje kolejowe mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:

   a) realizacja linii transportu szynowego wzdłuż terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej (lokalnego korytarza ekologicznego) lub alternatywnie wzdłuż ul. Nowej Chwarznieńskiej, ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego; w przypadku realizacji linii transportu szynowego wzdłuż terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej zastosowane rozwiązania nie powinny naruszać ciągłości zieleni korytarza ekologicznego wzdłuż Potoku Wiczlińskiego;

4) 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 ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

5) 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 jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, wg wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;

   b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

      - min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

   c) akademiki, bursy, hotele pracownicze:

      - min. 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;

d) hotele, pensjonaty:

- min. 0,25 miejsca postojowego na 1 pokój;

e) schroniska turystyczne, hostele, domy turysty:

- min. 0,25 miejsca postojowego na 10 łóżek oraz min. 1 miejsce dla autokaru na 60 łóżek;

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

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

g) kina, sale widowiskowe, obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji:

- 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,

- terenowe obiekty kultury, sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

h) przychodnie, gabinety lekarskie:

- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 gabinet;

i) pozostałe obiekty usługowe i biura:

- min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- 2-4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych obiektów usługowych i biur;

j) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:

- min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;

k) w wielofunkcyjnych obiektach i zespołach zabudowy (na terenach 001-003 UC/MW3 i 025 UC), w których warunki zagospodarowania pozwalają na wymienne korzystanie z ogólnodostępnych miejsc postojowych przez użytkowników różnych funkcji, dopuszcza się przyjęcie wymienności do 35 % miejsc dedykowanych dla funkcji, dla których szczytowe okresy zapotrzebowania na miejsca postojowe występują w różnych dniach tygodnia lub porach doby;

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

m) 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;

n) 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;

6) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;

b) szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły średnie:

- min. 5 miejsc postojowych na 1 salę lekcyjną;

c) pozostałe obiekty usługowe i biura:

- min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,

- min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur;

d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynków;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);

b) na terenie opracowania planu znajdują się tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, planowane do rozbudowy;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

a) do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem);

b) na rysunku planu, w obrębie terenów 116 MN1, 135 ZL, 159 ZE, wyznaczono strefę o szerokości 3 m stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji sanitarnej, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu kanalizacji;

c) ustalone w obrębie terenów 069 MW1,MN2, 087 MN1 ogólnodostępne ciągi piesze, stanowią rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem), do cieku naturalnego 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 budowa/przebudowa sieci 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) głównym odbiornikiem wód opadowych z przeważającej części obszaru objętego planem jest Potok Wiczliński, który wymaga regulacji i odtworzenia; przy odtworzeniu potoku należy zapewnić w maksymalnym stopniu naturalne cechy koryta, jego ukształtowania i biologicznej obudowy oraz zapewnić dojazd do celów eksploatacyjnych;

e) na Potoku Wiczlińskim, w obrębie terenów: 156 ZE i 160 ZE, ustala się lokalizację suchych zbiorników retencyjnych: „Wiczlino – Szkoła” (zakładany max. poziom piętrzenia 149 m n.p.m.) i „Zielenisz” (zakładany max. poziom piętrzenia 131 m n.p.m.);

f) ustala się rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych o znaczeniu lokalnym, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, w granicach terenów 142 ZP, 145 ZP, 148 ZP, 165 ZE;

g) zaleca się w maksymalnym stopniu zagospodarować wody opadowe z terenów zabudowy w naturalnych zagłębieniach terenu, oczkach wodnych oraz na terenach zieleni;

h) na rysunku planu, w obrębie terenów 116 MN1, 135 ZL, 159 ZE, wyznaczono strefę o szerokości 3 m stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji deszczowej, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu kanalizacji;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);

b) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego ciśnienia o średnicy: DN300 i DN100 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m, DN225 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 m, strefy kontrolowane wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tych strefach określają warunki techniczne, 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) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła;

c) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w następujących przypadkach:

- gdy obiekt zlokalizowany jest na terenie, na którym brak jest technicznych warunków dostarczania ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 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;

d) przez obszar objęty planem planowany jest przebieg magistrali ciepłowniczej DN350/300, na rysunku planu wyznaczono strefę o szerokości 2 m stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu magistrali;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:

a) z sieci elektroenergetycznej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);

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

7) telekomunikacja:

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 pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;

d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, formy dachów, 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, 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 ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego, istniejącego lub projektowanego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

5) ***„kwartale zabudowy”*** – należy przez to rozumieć obszar zabudowany lub przeznaczony pod zabudowę, ograniczony liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (ulic) lub kombinacją linii rozgraniczających dróg publicznych, nabrzeży, terenów kolejowych, terenów zieleni i wód;

6) ***„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;

7) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

8) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

9) ***„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;

10) ***„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 równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14. 1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 001-003**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 001 – 2,65 ha;

b) teren nr 002 – 3,24 ha;

c) teren nr 003 – 0,66 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UC/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – dzielnicowy ośrodek usługowy – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; usługi wymagane są na pierwszej kondygnacji nadziemnej, na której dopuszcza się także parkingi dla usług zlokalizowane wewnątrz kwartałów zabudowy – za usługami realizowanymi wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,25, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 2,25;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21 m i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

- dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni rzutu zabudowy,

- dachy płaskie; form dachów dominant architektonicznych nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej, stanowiące cofnięcie frontowej ściany budynku lub jej części w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy, w poziomie kondygnacji parteru oraz o nie więcej niż 3 m na kondygnacjach ponad parterem,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- wzdłuż obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy pierzejowej należy zachować ciągłość zabudowy w poziomie kondygnacji parteru; powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się zastosowanie prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), o łącznej szerokości nie przekraczającej:

i) 20% długości pierzei mierzonej wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy od strony ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2,
ii) 30% długości pierzei mierzonej wzdłuż wyznaczonych pozostałych linii zabudowy;

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenach 001 UC/MW3 i 002 UC/MW3, w strefach oznaczonych na rysunku planu, należy zrealizować place ogólnodostępne, które stanowić będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; na placu dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i elementów małej architektury;

g) na terenach 001 UC/MW3 i 002 UC/MW3, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe, które stanowić będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego cały teren lub co najmniej tę część, która należy do jednego właściciela, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy usługowej – 500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 25 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg:

- do terenu 001 UC/MW3 – od dróg: 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 216 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza,
- do terenu 002 UC/MW3 – od dróg: 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 216 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 219 KD-D 1/2 – ul. kpt. T. Remiszewskiej,
- do terenu 003 UC/MW3 – od dróg: 216 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 219 KD-D 1/2 – ul. kpt. T. Remiszewskiej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY

a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);

b) przez działki nr 3022, 3201 przebiega sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej; realizacja zabudowy na terenie 001 U/MW3 na przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wymaga wcześniejszego przełożenia sieci na tereny przewidziane w niniejszym planie pod nowe przebiegi dróg.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 004-007**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 004 – 4,24 ha;

b) teren nr 005 – 1,40 ha;

c) teren nr 006 – 1,80 ha;

d) teren nr 007 – 1,44 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**;

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

c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 007 U/MW2; dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej na terenie 007 U/MW2, w pasie o szerokości do 30 m wzdłuż drogi 217 KD-D 1/2 – ul. J. Bielak.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) na terenie 005 U/MW2 ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 004-006 U/MW2 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- na terenach 004-005 U/MW2 – do 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,1,
- na terenach 006-007 U/MW2 – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy na terenie 004 U/MW2 w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających drogi 173 KD-L 1/2 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość zabudowy na terenie 005 U/MW2 w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających drogi 217 KD-D 1/2 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość zabudowy na terenie 007 U/MW2 w pasie o szerokości 50 m od linii rozgraniczających drogi 217 KD-D 1/2 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy jednorodzinnej, dopuszczonej zgodnie z pkt 2 lit. b, nie może przekroczyć 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość zabudowy na pozostałym obszarze – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- należy zachować ciągłość zabudowy pierzejowej w poziomie kondygnacji parteru; powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się zastosowanie prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% długości pierzei mierzonej wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy od strony ulicy;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 007 U/MW2, w strefie oznaczonej na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; na placu dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i elementów małej architektury;

g) na terenie 004 U/MW2, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne; wymóg nie dotyczy realizacji zabudowy jednorodzinnej, o której mowa w pkt 2 lit. c;

i) dopuszcza się poszerzenie ulic wewnętrznych 264 KDW i 265 KDW, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych;

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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy usługowej – 500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 004 U/MW2 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 215 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 218 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla, 264 KDW,
- do terenu 005 U/MW2 – od dróg: 215 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 217 KD-D 1/2 – ul. J. Bielak, 218 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla, 265 KDW,
- do terenu 006 U/MW2 – od dróg: 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 215 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 264 KDW,
- do terenu 007 U/MW2 – od dróg: 179 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 215 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 217 KD-D 1/2 – ul. J. Bielak, 265 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 008**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 1,1 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

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

- w pasie terenu o szerokości 64 m od linii rozgraniczającej ulicy 191 KD-L dopuszcza się intensywność zabudowy do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

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

- w pasie terenu o szerokości 64 m od linii rozgraniczającej ulicy 191 KD-L dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 20 m i do 5 lub 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu od strony ulicy 229 KD-D, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia oraz przynajmniej częściowego wycofania obrysu podwyższonych części w stosunku do pozostałej części budynku – powierzchnie piątej i szóstej kondygnacji nie powinny przekraczać 75 % powierzchni rzutu czwartej kondygnacji,

- przy krótszym boku placu ogólnodostępnego, o którym mowa w pkt 5 lit. f, dopuszcza się realizację lokalnej dominanty architektonicznej o wysokości do 25 m i powierzchni rzutu do 300 m^2 (liczby kondygnacji dominanty nie określa się), pod warunkiem przynajmniej częściowego wycofania obrysu ostatniej kondygnacji w stosunku do kondygnacji położonych poniżej – powierzchnia ostatniej kondygnacji nie powinna przekraczać 75 % powierzchni rzutu kondygnacji położonej bezpośrednio pod ostatnią kondygnacją,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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,

- w pasie terenu o szerokości 64 m od linii rozgraniczającej ulicy 191 KD-L dopuszcza się dachy płaskie; formy dachu dominanty architektonicznej nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej w poziomie kondygnacji parteru, stanowiące cofnięcie frontowej ściany budynku lub jej części w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy; dopuszcza się przerwę w zabudowie pierzejowej o szerokości do 5 m,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) należy zrealizować plac ogólnodostępny w strefie oznaczonej na rysunku planu, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; na placu dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i elementów małej architektury;

g) w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy usługowej – 500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 191 KD-L – ul. L. Staniszewskiego, 229 KD-D 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 280 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 009-011**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 009 – 0,53 ha;

b) teren nr 010 – 0,94 ha;

c) teren nr 011 – 0,40 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – USŁUGI / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu; na terenie 010 U/MW2 dodatkowo wymagana jest realizacja usług sportu i rekreacji, w tym realizacja basenu o powierzchni użytkowej co najmniej 1700 m^2, z niecką główną o wymiarach co najmniej 15x25 m**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- w pasie terenu o szerokości 40 m od linii rozgraniczającej ulicy 173 KD-L dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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,

- formy dachu obiektu sportu i rekreacji (basenu) nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- na terenach 009 U/MW2 i 011 U/MW2 – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,

- na terenie 010 U/MW2 – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy usługowej – 500 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg:

- do terenu 009 U/MW2 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla,
- do terenu 010 U/MW2 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla,
- do terenu 011 U/MW2 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej poprzez teren 153 ZP, 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 012-015**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 012 – 0,75 ha;

b) teren nr 013 – 0,94 ha;

c) teren nr 014 – 1,46 ha;

d) teren nr 015 – 0,48 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**;

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

c) funkcje adaptowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy jednorodzinnej na działkach niezabudowanych w momencie wejścia w życie planu, spełniających wymagania określone w pkt 6 lit. a.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej – do 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,1;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- w pasie terenu o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 dopuszcza się podwyższenie zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem przynajmniej częściowego wycofania piątej kondygnacji w stosunku do pozostałej części budynku – powierzchnia piątej kondygnacji nie powinna przekraczać 75 % powierzchni rzutu czwartej kondygnacji,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu; zabudowa pierzejowa nie jest wymagana w przypadku realizacji uzupełniającej zabudowy jednorodzinnej, o której mowa w pkt 2 lit. c,
- wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy pierzejowej należy zachować ciągłość zabudowy w poziomie kondygnacji parteru; powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się zastosowanie prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), o łącznej szerokości nie przekraczającej 20% długości pierzei mierzonej wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy od strony ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2,
- w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 012 U/MW2 z zabudową na terenie 013 U/MW2 oraz zabudowy na terenie 014 U/MW2 z zabudową na terenie 015 U/MW2 – w formie nadwieszeń nad drogami 276 KDW oraz 277 KDW – przy zachowaniu światła przejazdu min. 3,5 m nad poziomem jezdni,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 450 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy usługowej – 500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 012 U/MW2 – od dróg: 187 KD-L 1/2 – ul. F. Kubackiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 276 KDW,
- do terenu 013 U/MW2 – od dróg: 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 224 KD-D 1/2, 276 KDW,
- do terenu 014 U/MW2 – od dróg: 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 224 KD-D 1/2, 277 KDW,
- do terenu 015 U/MW2 – od dróg: 190 KD-L 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 277 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 016-019**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 016 – 0,75 ha;

b) teren nr 017 – 3,59 ha;

c) teren nr 018 – 1,80 ha;

d) teren nr 019 – 1,12 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**;

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

c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 018 U/MW2;

d) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu, obejmującej istniejące siedlisko na terenie 018 U/MW2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- do 1,9 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 4 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 017 U/MW2, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 016 U/MW2 – od dróg: 190 KD-L – ul. gen. M. Zaruskiego, 231 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 233 KD-D 1/2 – ul. M. Pobłockiej,
- do terenu 017 U/MW2 – od dróg: 190 KD-L – ul. gen. M. Zaruskiego, 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 233 KD-D 1/2 – ul. M. Pobłockiej,
- do terenu 018 U/MW2 – od dróg: 190 KD-L – ul. gen. M. Zaruskiego, 191 KD-L – ul. L. Staniszewskiego, 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej,
- do terenu 019 U/MW2 – od dróg: 191 KD-L – ul. L. Staniszewskiego, 227 KD-D 1/2 – J. Bryla, 280 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 020-024**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 020 – 1,25 ha;

b) teren nr 021 – 1,17 ha;

c) teren nr 022 – 0,57 ha;

d) teren nr 023 – 0,93 ha;

e) teren nr 024 – 1,16 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 023 U/MW2 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, 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 4 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego cały teren lub co najmniej tę część, która należy do jednego właściciela, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy usługowej – 500 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny 020-22 U/MW2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 020 U/MW2 – od dróg: 239 KD-D 1/2 – ul. T. Zielińskiego (częściowo poza granicami planu),
- do terenu 021 U/MW2 – od dróg: 182 KD-L 1/2 – ul. Danusi, 238 KD-D 1/2 – ul. Zbyszka z Bogdańca,
- do terenu 022 U/MW2 – od dróg: 183 KD-L 1/2 – ul. Zbyszka z Bogdańca, 238 KD-D 1/2 – ul. Zbyszka z Bogdańca,
- do terenu 023 U/MW2 – od dróg: 182 KD-L 1/2 – ul. Danusi, 183 KD-L 1/2 – ul. Zbyszka z Bogdańca, 238 KD-D 1/2 – ul. Zbyszka z Bogdańca,
- do terenu 024 U/MW2 – od dróg: 177 KD-L 1/2 – ul. Heleny Kurcewiczówny, 259 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 025**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 5,39 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UC – ZABUDOWA USŁUGOWA – dzielnicowy ośrodek usługowy – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 25 m (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni terenu,
- form dachów nie określa się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) należy zrealizować plac ogólnodostępny w strefie oznaczonej na rysunku planu, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; na placu dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i elementów małej architektury;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 187 KD-L 1/2 – ul. F. Kubackiego, 188 KD-L 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 191 KD-L 1/2 – ul. L. Staniszewskiego; dopuszcza się dojazd od dróg: 168 KD-Z 1/2 /KD-Z 2/2 oraz 169 KD-Z 1/2 /KD-Z 2/2 poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania skrzyżowań;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 026**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA – lokalizacja jednostki ochrony przeciwpożarowej**;

b) funkcje wyłączone: wyklucza się lokalizacje samodzielnych obiektów handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i innych usług komercyjnych, z dopuszczeniem zagospodarowania tymczasowego, o którym mowa w pkt 9 lit. a.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- form dachów nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza; dla służb ratowniczych dopuszcza się dojazd od drogi 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY

a) tymczasowy sposób zagospodarowania – myjnia samochodowa i usługi motoryzacyjne.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 027**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 0,72 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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 dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

- dla obiektów sakralnych i obiektów kultury dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni rzutu zabudowy,

- dachy płaskie; form dachów dominant architektonicznych nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

h) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 219 KD-D 1/2 – ul. kpt. T. Remiszewskiej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 028-029**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 028 – 0,35 ha;

b) teren nr 029 – 0,18 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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:

- na terenie 028 U – intensywność zabudowy do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7,

- na terenie 029 U – wynikająca z ustalonych linii i gabarytów zabudowy;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

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

- form dachów nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- na terenie 028 U – do 0,7,

- na terenie 029 U – w granicach ustalonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

f) na terenie 029 U należy zrealizować plac ogólnodostępny w strefie oznaczonej na rysunku planu, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; na placu dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i elementów małej architektury;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 028 U – od drogi 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej,

- do terenu 029 U – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez działki nr 2479, 2998, 2999, przebiega sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej; realizacja zabudowy na terenie 028 U na przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wymaga wcześniejszego przełożenia sieci na tereny przewidziane w niniejszym planie pod nowe przebiegi dróg.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 030**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 1,54 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA.**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,8;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 15 m,

- form dachów nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 191 KD-L 1/2 – ul. L. Staniszewskiego;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 031-033**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 031 – 0,48 ha;

b) teren nr 032 – 1,50 ha;

c) teren nr 033 – 1,08 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu, których powierzchnia wynosi min. 500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 032 U i teren 033 U znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 031 U – od dróg: 190 KD-L 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej,
- do terenu 032 U – od drogi 275 KDW oraz istniejącym zjazdem z drogi 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej, dopuszczonym do czasu realizacji skrzyżowania dróg: 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego i 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej; dopuszcza się dojazd od drogi 181 KD-L 1/2 po realizacji planowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz docelowego układu skrzyżowania dróg: 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej, 180 KD-L 1/2 – bpa J. Pelczara, 181 KD-L 1/2,
- do terenu 033 U – od drogi 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez zachodnią część terenu 032 U przebiega istniejąca ul. Chwarznieńska wraz z sieciami infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy na tej części terenu, wymaga budowy nowego przebiegu ulicy na terenie 181 KD-L 1/2 oraz przełożenia sieci; do czasu zmiany przebiegu ul. Chwarznieńskiej, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu 032 U zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 034**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UT, US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 9 m,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 192 KD-L 1/2 – ul. A.Krauzego, 235 KD-D 1/2 – ul. B.Porożyńskiego;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) na terenie zlokalizowana jest przepompownia ścieków sanitarnych, wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 035-037**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 035 – 1,62 ha;

b) teren nr 036 – 1,45 ha;

c) teren nr 037 – 2,21 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) wzdłuż ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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 0,7;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy na terenach 035 UO i 036 UO – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

- wysokość zabudowy na terenie 037 UO – w pasie o szerokości 85 m od linii rozgraniczających drogi 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego – do 170 m n.p.m. (liczby kondygnacji nie określa się); na pozostałym obszarze – do 165 m n.p.m. (liczby kondygnacji nie określa się),

- form dachów nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 035 UO, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren 037 UO znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 035 UO – od drogi 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej,

- do terenu 036 UO – od dróg: 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej, 201 KD-D 1/2 – ul. Maćka z Bogdańca,
- do terenu 037 UO – od drogi 240 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 038**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 3,95 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m (liczby kondygnacji nie określa się), dopuszcza się wysokość do 15 m na 30% powierzchni zabudowy,
- form dachów nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 240 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 039-040**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 039 – 3,11 ha;

b) teren nr 040 – 2,50 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu, obejmującej istniejące siedlisko na terenie 039 MW2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 039 MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

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

i) budynek gospodarczy, ul. Wiesławy Kwiatkowskiej 20,
ii) stodoła, ul. Jana Kamrowskiego 15.

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 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego cały teren lub co najmniej tę część, która należy do jednego właściciela, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 039 MW2 – od dróg: 188 KD-L 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej,
- do terenu 040 MW2 – od dróg: 188 KD-L 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 191 KD-L – ul. L. Staniszewskiego, 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej, 226 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez działki nr 3126, 3129 przebiega sieć wodociągowa; realizacja zabudowy na terenie 039 MW2 na przebiegu istniejącej sieci infrastruktury technicznej, wymaga wcześniejszego przełożenia sieci na tereny przewidziane w niniejszym planie pod nowe przebiegi dróg.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 041-043**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 041 – 4,73 ha;

b) teren nr 042 – 1,90 ha;

c) teren nr 043 – 3,37 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu, obejmującej istniejące siedlisko na terenie 043 MW2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, 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 4 kondygnacji nadziemnych; na 30 % powierzchni zabudowy terenu 043 MW2 dopuszcza się wysokość do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem utrzymania wysokości do 15 m na obrzeżach terenu,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 041 MW2 w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 041 MW2 – od dróg: 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla, 229 KD-D 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 280 KDW,

- do terenu 042 MW2 – od dróg: 189 KD-L 1/2 – ul. T. Szewczenki, 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla,

- do terenu 043 MW2 – od dróg: 189 KD-L 1/2 – ul. T. Szewczenki, 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 228 KD-D 1/2 – ul. L.Kąkola;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 044**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 2,85 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5, a w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanej/zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 0,65;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 161 m n.p.m. i do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja częściowo zlokalizowana pod ziemią (w skarpie); piąta kondygnacja dopuszczona jest pod warunkiem jej realizacji na maks. 75% powierzchni rzutu czwartej kondygnacji, z wycofaniem od strony przyległej, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni,
- szerokość elewacji frontowej – do 27,5 m, ograniczenie nie dotyczy nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie),
- ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości – minimum 17 m,
- form dachów nie ustala się;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla; 228 KD-D 1/2 ul. L. Kąkola;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 045-048**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 045 – 1,31 ha;

b) teren nr 046 – 1,53 ha;

c) teren nr 047 – 0,90 ha;

d) teren nr 048 – 1,05 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy w pasach o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg 172 KD-L i 173 KD-L oraz terenu 074 MW1,MN1 – do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

- wysokość zabudowy na pozostałym obszarze – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego cały teren lub co najmniej tę część, która należy do jednego właściciela, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

g) dopuszcza się poszerzenie ulic wewnętrznych 262-264 KDW, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych;

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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 045 MW2 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 264 KDW,
- do terenu 046 MW2 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 262 KDW,
- do terenu 047 MW2 – od dróg: 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 262 KDW,
- do terenu 048 MW2 – od dróg: 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 179 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 263 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 049-051**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 049 – 2,25 ha;

b) teren nr 050 – 1,82 ha;

c) teren nr 051 – 1,18 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW2,U;

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

d) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespoły zabudowy jednorodzinnej, w strefach wyznaczonych na rysunku planu, obejmujących istniejące siedliska na terenach 049 MW2, 050 MW2 i 051 MW2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (LDWN 68 dB, LN 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, 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 4 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego cały teren lub co najmniej tę część, która należy do jednego właściciela, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

g) dopuszcza się poszerzenie ulic wewnętrznych 262 KDW i 263 KDW, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 049 MW2 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 214 KD-D 1/2 – ul. Pokładowej, 262 KDW,
- do terenu 050 MW2 – od dróg: 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 263 KDW,
- do terenu 051 MW2 – od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 179 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 263 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 052-058**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 052 – 2,92 ha;

b) teren nr 053 – 1,60 ha;

c) teren nr 054 – 1,60 ha;

d) teren nr 055 – 1,74 ha;

e) teren nr 056 – 1,42 ha;

f) teren nr 057 – 1,17 ha;

g) teren nr 058 – 1,04 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW2,U;

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

d) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespoły zabudowy jednorodzinnej, w strefach wyznaczonych na rysunku planu, obejmujących istniejące siedliska na terenach 052 MW2 i 055 MW2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (LDWN 68 dB, LN 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 052-057 MW2, znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, 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 4 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego cały teren lub co najmniej tę część, która należy do jednego właściciela, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtującej przestrzenie publiczne;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 052 MW2 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 174 KD-L – ul. Jana Kazimierza, 258 KDW,
- do terenu 053 MW2 od dróg: 197 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 258 KDW,
- do terenu 054 MW2 – od dróg: 174 KD-L – ul. Jana Kazimierza, 197 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 258 KDW,
- do terenu 055 MW2 – od dróg: 174 KD-L – ul. Jana Kazimierza, 259 KDW,
- do terenu 056 MW2 – od dróg: 174 KD-L – ul. Jana Kazimierza, 198 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 259 KDW,
- do terenu 057 MW2 – od dróg: 198 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 259 KDW,
- do terenu 058 MW2 – od dróg: 177 KD-L 1/2 – ul. Heleny Kurcewiczówny, 198 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 259 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 059-062**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 059 – 1,01 ha;

b) teren nr 060 – 0,85 ha;

c) teren nr 061 – 3,92 ha;

d) teren nr 062 – 2,56 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW1,MN3,U;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwaszczyńskiej mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2;

d) na terenie 061 MW1,MN3 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

e) na terenie 061 MW1,MN3 należy zachować istniejące oczko wodne.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub 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 0,6,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 059 MW1,MN3, w obrębie działki nr 2129 dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2 i 18 m;
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 225 m^2 i 7,5 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 059 MW1,MN3 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 205 KD-D 1/2 – ul. Kliprowej, 206 KD-D 1/2 – ul. Jachtowej, 207 KD-D 1/2 – ul. Flagowej,
- do terenu 060 MW1,MN3 – od dróg: 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 206 KD-D 1/2 – ul. Jachtowej, 207 KD-D 1/2 – ul. Flagowej,
- do terenu 061 MW1,MN3 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 203 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 208 KD-D 1/2 – ul. Kotwicznej, 209 KD-D 1/2 – ul. Linowej, 210 KD-D 1/2 – ul. Korsarzy, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla, 266 KDW,
- do terenu 062 MW1,MN3 – od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 203 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 208 KD-D 1/2 – ul. Kotwicznej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 063-069**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 063 – 3,25 ha;

b) teren nr 064 – 3,28 ha;

c) teren nr 065 – 1,35 ha;

d) teren nr 066 – 1,53 ha;

e) teren nr 067 – 3,20 ha;

f) teren nr 068 – 1,68 ha;

g) teren nr 069 – 2,52 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW1,MN2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW1,MN2,U;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 064-066 MW1,MN2 znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 069 MW1,MN2, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m^2 i 12 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 063 MW1,MN2 – od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 179 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 217 KD-D 1/2 – ul. J. Bielak, 218 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla,
- do terenu 064 MW1,MN2 – od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 220 KD-D 1/2 – ul. kpt. L. Teligi, 268 KDW,
- do terenu 065 MW1,MN2 – od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 220 KD-D 1/2 – ul. kpt. L. Teligi,
- do terenu 066 MW1,MN2 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 197 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 258 KDW,
- do terenu 067 MW1,MN2 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 174 KD-L 1/2 – ul. Jana Kazimierza, 196 KD-D 1/2 – ul. Onufrego Zagłoby, 197 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica,
- do terenu 068 MW1,MN2 – od dróg: 177 KD-L 1/2 – ul. Heleny Kurcewiczówny, 199 KD-D 1/2 – ul. Oleńki Billewiczówny,
- do terenu 069 MW1,MN2 – od dróg: 177 KD-L 1/2 – ul. Heleny Kurcewiczówny, 199 KD-D 1/2 – ul. Oleńki Billewiczówny, 260 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 070**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 070 – 4,60 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW1,MN3,U;

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

d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa na dz. nr 4733.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2;

d) na terenie należy zachować istniejące oczko wodne.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub 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 0,6,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2 i 18 m;
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 225 m^2 i 7,5 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 180 KD-L 1/2 – ul. bpa J. S. Pelczara, 182 KD-L 1/2 – ul. Danusi, 183 KD-L 1/2 – ul. Zbyszka z Bogdańca;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez działki nr 4254, 4648 przebiega sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej; realizacja zabudowy na terenie na przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wymaga wcześniejszego przełożenia sieci na tereny przewidziane w niniejszym planie pod nowe przebiegi dróg.

26. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 071-079**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 071 – 1,32 ha;

b) teren nr 072 – 0,33 ha;

c) teren nr 073 – 2,79 ha;

d) teren nr 074 – 0,33 ha;

e) teren nr 075 – 2,91 ha;

f) teren nr 076 – 0,79 ha;

g) teren nr 077 – 0,45 ha;

h) teren nr 078 – 0,39 ha;

i) teren nr 079 – 0,95 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW1,MN1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW1,MN1,U;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2;

d) na terenie 079 MW1,MN1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

e) na terenach 075 MW1,MN1, 079 MW1,MN1 należy zachować istniejące oczka wodne.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 079 MW1,MN1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

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

i) budynek gospodarczy, ul. Janki Bryla 3,
ii) stodoła, ul. Janki Bryla 3.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2 i 18 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działce nr 5218,
- dla zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie,

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 071 MW1,MN1 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 261 KDW,
- do terenu 072 MW1,MN1 – od drogi 261 KDW,
- do terenu 073 MW1,MN1 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 214 KD-D 1/2 – ul. Pokładowej, 261 KDW,
- do terenu 074 MW1,MN1 – od dróg: 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 262 KDW,
- do terenu 075 MW1,MN1– od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 181 KD-L 1/2, 221 KD-D 1/2 – ul. kpt. Z. Pieńkawy, 271-273 KDW,
- do terenu 076 MW1,MN1 – od dróg: 190 KD-L 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej, 278 KDW,
- do terenu 077 MW1,MN1 – od dróg: 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej, 278 KDW,
- do terenu 078 MW1,MN1 – od drogi 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej,
- do terenu 079 MW1,MN1 – od dróg: 191 KD-L 1/2 – ul. L. Staniszewskiego, 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla, 279 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 080**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,U;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

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

c) wzdłuż projektowanej ulicy 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwarznieńskiej mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub 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 0,6,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 225 m^2 i 7,5 m,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 203 KD-D – ul. Żaglowej, 210 KD-D – ul. Korsarzy, 213 KD-D – ul. J. Rummla, 267 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 081**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 1,29 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,U;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwarznieńskiej mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2 i 18 m,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m^2 i 12 m,

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 202 KD-D – ul. Żaglowej, 205 KD-D – ul. Kliprowej, 206 KD-D – ul. Jachtowej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 082-104**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 082 – 2,94 ha;

b) teren nr 083 – 2,66 ha;

c) teren nr 084 – 0,99 ha;

d) teren nr 085 – 1,72 ha;

e) teren nr 086 – 0,83 ha;

f) teren nr 087 – 2,91 ha;

g) teren nr 088 – 0,61 ha;

h) teren nr 089 – 1,58 ha;

i) teren nr 090 – 0,39 ha;

j) teren nr 091 – 0,50 ha;

k) teren nr 092 – 0,78 ha;

l) teren nr 093 – 1,03 ha;

m) teren nr 094 – 1,08 ha;

n) teren nr 095 – 2,26 ha;

o) teren nr 096 – 0,71 ha;

p) teren nr 097 – 0,63 ha;

q) teren nr 098 – 1,24 ha;

r) teren nr 099 – 0,21 ha;

s) teren nr 100 – 0,53 ha;

t) teren nr 101 – 1,61 ha;

u) teren nr 102 – 1,93 ha;

v) teren nr 103 – 0,93 ha;

w) teren nr 104 – 0,94 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U;

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

d) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza na terenach: 085 MN1, 089 MN1 i 096 MN1.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanych ulic: 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwaszczyńskiej, 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2;

d) na terenach: 087 MN1 i 097 MN1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

e) na terenie 087 MN1, 094 MN1 należy zachować istniejące oczka wodne.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 087-088 MN1 i 094-095 MN1 znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35,

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) na terenie 087 MN1, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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 – 600 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach istniejących w momencie wejścia w życie planu lub powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 082 MN1 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana (częściowo poza granicami planu), 174 KD-L 1/2 – ul. Jana Kazimierza, 196 KD-D 1/2 – ul. Onufrego Zagłoby, 256 KDW, 257 KDW, dopuszcza się dojazd do działki nr 2602 od drogi 174 KD-L 1/2 – ul. Jana Kazimierza poprzez teren 141 ZP,
- do terenu 083 MN1 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 193 KD-D 1/2 – ul. Łabędzia, 194 KD-D 1/2 – ul. Czapli, 255 KDW,
- do terenu 084 MN1 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 193 KD-D 1/2 – ul. Łabędzia, 194 KD-D 1/2 – ul. Pelikana,
- do terenu 085 MN1 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 194 KD-D 1/2 – ul. Czapli, 195 KD-D 1/2 – ul. Perkoza,
- do terenu 086 MN1 – od dróg: 171 KD-L 1/2 – ul. Kormorana, 194 KD-D 1/2 – ul. Pelikana, 195 KD-D 1/2 – ul. Perkoza,
- do terenu 087 MN1 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 202 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 204 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 242 KD-X,
- do terenu 088 MN1 – od drogi 202 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej,
- do terenu 089 MN1 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 202 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 204 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 205 KD-D 1/2 – ul. Kliprowej, 242 KD-X,
- do terenu 090 MN1 – od dróg: 210 KD-D 1/2 – ul. Korsarzy, 211 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowa, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla, 267 KDW,
- do terenu 091 MN1 – od dróg: 210 KD-D 1/2 – ul. Korsarzy, 211 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowa, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla,
- do terenu 092 MN1 – od dróg: 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowa, 213 KD-D 1/2 – ul. J. Rummla,
- do terenu 093 MN1 – od drogi 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej,
- do terenu 094 MN1 – od dróg: 221 KD-D 1/2 – ul. kpt. Z. Pieńkawy, 269 KDW,
- do terenu 095 MN1 – od dróg: 181 KD-L 1/2, 221 KD-D 1/2 – ul. kpt. Z. Pieńkawy, 270 KDW,
- do terenu 096 MN1 – od dróg: 181 KD-L 1/2, 274 KDW,
- do terenu 097 MN1 – od dróg: 181 KD-L 1/2, 274 KDW,
- do terenu 098 MN1 – od dróg: 181 KD-L 1/2, 222 KD-D 1/2, dopuszcza się dojazd do działki nr 3373 od drogi 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej,
- do terenu 099 MN1 – od drogi 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej,
- do terenu 100 MN1 – od drogi 201 KD-D 1/2 – ul. Maćka z Bogdańca,
- do terenu 101 MN1 – od dróg: 200 KD-D 1/2 – ul. Juranda ze Spychowa, 201 KD-D 1/2 – ul. Maćka z Bogdańca, ul. Jagienki (poza granicami planu),
- do terenu 102 MN1 – od dróg: 200 KD-D 1/2 – ul. Juranda ze Spychowa, ul. Jagienki (poza granicami planu),
- do terenu 103 MN1 – od dróg: 200 KD-D 1/2 – ul. Juranda ze Spychowa, 201 KD-D 1/2 – ul. Maćka z Bogdańca,
- do terenu 104 MN1 – od dróg: 180 KD-L 1/2 – ul. bpa J. S. Pelczara, 200 KD-D 1/2 – ul. Juranda ze Spychowa, 201 KD-D 1/2 – ul. Maćka z Bogdańca, ul. Jagienki (poza granicami planu);

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) na terenie 101 MN1 planowana jest przepompownia ścieków sanitarnych, wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K; dopuszcza się zmianę lokalizacji na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 105-106**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 105 – 0,17 ha;

b) teren nr 106 – 0,73 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2;

d) na terenie 106 MN1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35,

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 105 MN1 – od drogi 230 KD-D 1/2 – ul. Deszczowej,

- do terenu 106 MN1 – od drogi 230 KD-D 1/2 – ul. Deszczowej oraz ciągu 248 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 107-118**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 107 – 1,36 ha;

b) teren nr 108 – 0,46 ha;

c) teren nr 109 – 0,11 ha;

d) teren nr 110 – 0,37 ha;

e) teren nr 111 – 1,75 ha;

f) teren nr 112 – 0,43 ha;

g) teren nr 113 – 1,08 ha;

h) teren nr 114 – 0,21 ha;

i) teren nr 115 – 0,64 ha;

j) teren nr 116 – 4,00 ha;

k) teren nr 117 – 0,42 ha;

l) teren nr 118 – 1,58 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**;

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

c) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza na terenie 108 MN1.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) na terenie 116 MN1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35,

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny 110 MN1 i 112 MN1 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 107 MN1 – od dróg: 230 KD-D 1/2 – ul. Deszczowej, 231 KD-D 1/2 – J. Joachimczyka, 233 KD-D 1/2 – ul. M. Pobłockiej,
- do terenu 108 MN1 – od dróg: 230 KD-D 1/2 – ul. Deszczowej, 233 KD-D 1/2 – ul. M. Pobłockiej, 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego,
- do terenu 109 MN1 – od drogi 230 KD-D 1/2 – ul. Deszczowej,
- do terenu 110 MN1 – od drogi 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego,
- do terenu 111 MN1 – od dróg: 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 233 KD-D 1/2 – ul. M. Pobłockiej, 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego;
- do terenu 112 MN1 – od drogi 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego, dopuszcza się dojazd do działki nr 3504 od drogi 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego poprzez ciąg pieszo-rowerowy 251 KD-X,
- do terenu 113 MN1 – od dróg: 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego, 284 KDW,
- do terenu 114 MN1 – od dróg: 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 284 KDW, 285 KDW,
- do terenu 115 MN1 – od dróg: 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 285 KDW,
- do terenu 116 MN1 – od dróg: 229 KD-D 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 281-283 KDW,
- do terenu 117 MN1 – od dróg: 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla, 228 KD-D 1/2 – ul. L. Kąkola,
- do terenu 118 MN1 – od dróg: 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 237 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) na terenie 118 MN1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 119-126**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 119 – 0,39 ha;

b) teren nr 120 – 1,47 ha;

c) teren nr 121 – 4,38 ha;

d) teren nr 122 – 0,27 ha;

e) teren nr 123 – 0,86 ha;

f) teren nr 124 – 1,08 ha;

g) teren nr 125 – 0,60 ha;

h) teren nr 126 – 1,17 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA**;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1-R,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) na terenach 123-124 MN1-R ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 123 MN1-R znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,35,

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 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;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach istniejących w momencie wejścia w życie planu, których powierzchnia wynosi min. 750 m^2;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny 119-125 MN1-R znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 119 MN1-R – od dróg: 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego, 286 KDW,
- do terenu 120 MN1-R – od drogi 286 KDW,
- do terenu 121 MN1-R – od dróg: 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego, 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka, 286 KDW, 287 KDW,
- do terenu 122 MN1-R – od drogi 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego,
- do terenu 123 MN1-R – od dróg: 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka, 289 KDW,
- do terenu 124 MN1-R – od dróg: 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka, 288 KDW,
- do terenu 125 MN1-R – od dróg: 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka, 288 KDW,
- do terenu 126 MN1-R – od drogi 237 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) na terenie 126 MN1-R występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 127 - 140**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 127 – 0,25 ha;

b) teren nr 128 – 0,18 ha;

c) teren nr 129 – 0,18 ha;

d) teren nr 130 – 1,20 ha;

e) teren nr 131 – 0,97 ha;

f) teren nr 132 – 0,59 ha;

g) teren nr 133 – 0,26 ha;

h) teren nr 134 – 0,35 ha;

i) teren nr 135 – 1,46 ha;

j) teren nr 136 – 1,41 ha;

k) teren nr 137 – 1,82 ha;

l) teren nr 138 – 1,59 ha;

m) teren nr 139 – 5,00 ha;

n) teren nr 140 – 2,78 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZL – LASY I ZALESIENIA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 138 ZL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

b) 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 132 ZL występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, ujęty na Mapie i rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 dla terenu miasta Gdyni oraz w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO:

- teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9202, skarpa o nachyleniu do 40° i wysokości przekraczającej w centralnej części 10 m; występują złożone warunki gruntowe;

Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na terenie zagrożonym ruchami masowymi lub w jego sąsiedztwie;

b) tereny 129-132 ZL, 138 ZL, 140 ZL oraz część terenu 135 ZL znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

c) na terenie 137 ZL i 139 ZL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd tylko dla służb leśnych – istniejącymi zjazdami:

- do terenu 127 ZL od drogi 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej,
- do terenu 128 ZL od drogi 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej poprzez teren 155 ZE,
- do terenu 129 ZL od dróg: 181 KD-L 1/2 poprzez teren 157 ZE,
- do terenu 130 ZL od dróg: 230 KD-D – ul. Deszczowej, 286 KDW poprzez teren 158 ZE,
- do terenu 131 ZL od drogi 234 KD-D 1/2 – ul. H. Szymańskiego,
- do terenu 132 ZL od drogi 286 KDW poprzez teren 158 ZE,
- do terenu 133 ZL od drogi 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka poprzez drogę 281 KDW,
- do terenu 134 ZL od drogi 189 KD-L 1/2 – ul. T. Szewczenki poprzez teren 165 ZE,
- do terenu 135 ZL od dróg: 229 KD-D 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego i ciągu pieszo-rowerowego 253 KD-X,

- do terenu 136 ZL od dróg: 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego i 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego i ciągu pieszo-rowerowego 253 KD-X,
- do terenu 137 ZL od drogi 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego,
- do terenu 138 ZL od dróg: 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego, 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka, ciągu pieszego 254 KD-X,
- do terenu 139 ZL od drogi 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego;
- do terenu 140 ZL od drogi 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka poprzez drogę 288 KDW,

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 139 ZL zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej, orientacyjnie wskazany na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3 lit. a.

34. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 141 - 154**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 141 – 0,05 ha;

b) teren nr 142 – 0,10 ha;

c) teren nr 143 – 0,12 ha;

d) teren nr 144 – 0,32 ha;

e) teren nr 145 – 0,91 ha;

f) teren nr 146 – 0,39 ha;

g) teren nr 147 – 1,88 ha;

h) teren nr 148 – 1,00 ha;

i) teren nr 149 – 0,65 ha;

j) teren nr 150 – 0,59 ha;

k) teren nr 151 – 0,27 ha;

l) teren nr 152 – 0,12 ha;

m) teren nr 153 – 0,03 ha;

n) teren nr 154 – 0,10 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 147 ZP należy zachować istniejące oczko wodne.

c) na terenie 143 ZP ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 152 ZP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

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 – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 141 ZP od drogi 174 KD-L 1/2 – ul. Jana Kazimierza,
- do terenu 142 ZP od drogi 177 KD-L 1/2 – ul. Heleny Kurcewiczówny,
- do terenu 143 ZP od drogi 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej,
- do terenu 144 ZP od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 215 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza poprzez drogę 264 KDW,
- do terenu 145 ZP od dróg: 203 KD-D 1/2 – ul. Żaglowej, 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej,
- do terenu 146 ZP od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej,
- do terenu 147 ZP od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 216 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza,
- do terenu 148 ZP od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 216 KD-D 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza,
- do terenu 149 ZP od drogi 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza,
- do terenu 150 ZP od drogi 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza,
- do terenu 151 ZP od dróg: 220 KD-D 1/2 – ul. kpt. L. Teligi, 221 KD-D 1/2 – ul. kpt. Z. Pieńkawy poprzez ciąg pieszo-rowerowy 246 KD-X,
- do terenu 152 ZP od dróg: 220 KD-D 1/2 – ul. kpt. L. Teligi, 221 KD-D 1/2 – ul. kpt. Z. Pieńkawy poprzez ciąg pieszo-rowerowy 246 KD-X,
- do terenu 153 ZP od dróg: 173 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 212 KD-D 1/2 – ul. Barkentynowej,
- do terenu 154 ZP od drogi 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego;

b) na terenach 145-148 ZP przewidzieć trasy rowerowe i ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

c) na terenie 141 ZP zlokalizowana jest przepompownia ścieków sanitarnych, wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

35. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 155 - 166**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 155 – 2,32 ha;

b) teren nr 156 – 2,19 ha;

c) teren nr 157 – 1,07 ha;

d) teren nr 158 – 6,22 ha;

e) teren nr 159 – 2,90 ha;

f) teren nr 160 – 3,33 ha;

g) teren nr 161 – 1,85 ha;

h) teren nr 162 – 0,07 ha;

i) teren nr 163 – 1,16 ha;

j) teren nr 164 – 0,25 ha;

k) teren nr 165 – 0,52 ha;

l) teren nr 166 – 0,22 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) na terenach 155 ZE, 159 ZE należy zachować istniejące oczka wodne.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 156 ZE, 158 ZE, 160 ZE oraz 162 ZE znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

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) ustala się odtworzenie Potoku Wiczlińskiego w korycie dwudzielnym, o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;

c) na terenach 156 ZE i 160 ZE ustala się lokalizacje suchych zbiorników retencyjnych „Wiczlino – Szkoła” i „Zielenisz” z zaporami ziemnymi, o zasięgach orientacyjnie wskazanych 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 158 ZE znajduje się w teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9202 – obowiązują zasady określone § 8 ust. 1 pkt 3;

b) tereny 157-159 ZE, 160 ZE i 162 ZE znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 155 ZE od dróg: 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej, 199 KD-D – ul. Oleńki Billewiczówny,
- do terenu 156 ZE od dróg: 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej, 181 KD-L 1/2, 222 KD-D 1/2,
- do terenu 157 ZE od drogi 181 KD-L 1/2,
- do terenu 158 ZE od dróg: 240 KD-D 1/2, 286 KDW;
- do terenu 159 ZE od dróg: 232 KD-D 1/2 – ul. J. Joachimczyka, 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego,
- do terenu 160 ZE od dróg: 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 235 KD-D 1/2 – ul. B. Porożyńskiego,
- do terenu 161 ZE od drogi 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego;
- do terenu 162 ZE od drogi 236 KD-D 1/2 – ul. B. Myśliwka poprzez teren 289 KDW,
- do terenu 163 ZE od dróg: 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 237 KD-D 1/2,
- do terenu 164 ZE od ciągu pieszo-rowerowego 253 KD-X,
- do terenu 165 ZE od drogi 189 KD-L 1/2 – ul. T. Szewczenki,
- do terenu 166 ZE od drogi 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwarznieńskiej;

b) zapewnić dojazdy eksploatacyjne: z drogi 192 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego do zbiornika retencyjnego „Zielenisz” oraz z drogi 181 KD-L 1/2 do zbiornika retencyjnego „Wiczlino – Szkoła”;

c) na terenach 155-158 ZE w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Wiczlińskiego oraz do przepompowni ścieków sanitarnych;

d) na terenie 165 ZE w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

e) na terenie 161 ZE przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

f) na terenie 158 ZE zlokalizowana jest przepompownia ścieków sanitarnych, wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K;

g) na terenach 161 ZE i 163 ZE występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b.

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

9) INNE ZAPISY

a) przez tereny 155-158 ZE i 160-161 ZE zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3 lit. a.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 167**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZE, R – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA, TERENY ROLNICZE**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dopuszcza się ekstensywne użytkowanie rolnicze;

b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 241 KD-X;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

37. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 168-170**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 168 – 22,75 ha;

b) teren nr 169 – 7,69 ha;

c) teren nr 170 – 4,24 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – projektowana ul. Nowa Chwarznieńska**;

b) **169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – projektowana ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego**;

c) **170 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Wiczlińska**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu;

c) na terenie 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:

- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,

- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,

- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 znajduje się w granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej zasięg wpisu stanowiska archeologicznego do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) część terenów 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, 170 KD-Z 1/2 znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – min. 30 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – min. 40 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 170 KD-Z 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) część terenów 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, 170 KD-Z 1/2 położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) w przekroju dróg przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

c) w przekroju dróg: 168-169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 uwzględnić rezerwę terenu dla realizacji linii transportu szynowego, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

d) na terenach 168-169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, w miejscach orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, przewidzieć rozwiązania umożliwiające bezkolizyjny ruch pieszo-rowerowy pod drogami, w powiązaniu z planowanymi ciągami wzdłuż terenów zieleni;

e) w miejscach kolizji przebiegu projektowanych dróg z Potokiem Wiczlińskim i innymi ciekami wodnymi, dopuszcza się zmianę przebiegu ich koryt oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części cieków w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż cieków;

f) na terenie 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, zrealizować przejście dla dużych zwierząt dziko żyjących;

g) do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego drogi 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, dopuszcza się dowiązanie projektowanych dróg do istniejącego przebiegu ulic: Chwarznieńskiej i Wiczlińskiej, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2;

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

i) w rejonie terenu 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

38. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 171-192**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 171 – 0,94 ha;

b) teren nr 172 – 1,04 ha;

c) teren nr 173 – 1,41 ha;

d) teren nr 174 – 0,88 ha;

e) teren nr 175 – 0,68 ha;

f) teren nr 176 – 0,96 ha;

g) teren nr 177 – 0,33 ha;

h) teren nr 178 – 1,41 ha;

i) teren nr 179 – 0,27 ha;

j) teren nr 180 – 0,30 ha;

k) teren nr 181 – 0,96 ha;

l) teren nr 182 – 0,74 ha;

m) teren nr 183 – 0,46 ha;

n) teren nr 184 – 0,16 ha;

o) teren nr 185 – 4,34 ha;

p) teren nr 186 – 0,10 ha;

q) teren nr 187 – 0,25 ha;

r) teren nr 188 – 0,74 ha;

s) teren nr 189 – 1,51 ha;

t) teren nr 190 – 0,96 ha;

u) teren nr 191 – 1,23 ha;

v) teren nr 192 – 1,94 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **171 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Kormorana**;

b) **172 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Fregatowa**;

c) **173 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Fregatowa**;

d) **174 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Jana Kazimierza**;

e) **175 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. kpt. K. Jurkiewicza**;

f) **176 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Sterowa**;

g) **177 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Heleny Kurcewiczówny**;

h) **178 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. kpt. M. Stankiewicza**;

i) **179 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Sterowa**;

j) **180 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. bpa J. S. Pelczara**;

k) **181 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**;

l) **182 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Danusi**;

m) **183 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Zbyszka z Bogdańca**;

n) **184 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. S. Filipkowskiego**;

o) **185 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Chwarznieńska**;

p) **186 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. A. Krauzego**;

q) **187 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. F. Kubackiego**;

r) **188 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. J. Kamrowskiego**;

s) **189 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. T. Szewczenki**;

t) **190 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. gen. M. Zaruskiego**;

u) **191 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. L. Staniszewskiego**;

v) **192 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. A. Krauzego**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 185 KD-L 1/2 nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu;

c) na terenach: 172-176 KD-L 1/2, 178 KD-L 1/2, 180 KD-L 1/2, 183-184 KD-L 1/2, 187-188 KD-L 1/2, ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulic w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:

- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,
- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 182-183 KD-L 1/2 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 171 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 172 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 173 KD-L 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi 174 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi 175 KD-L 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi 176 KD-L 1/2 – zmienna od 18,8 m do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla drogi 177 KD-L 1/2 – min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

h) dla drogi 178 KD-L 1/2 – zmienna od 15 m do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

i) dla drogi 179 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

j) dla drogi 180 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

k) dla drogi 181 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

l) dla drogi 182 KD-L 1/2 – min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

m) dla drogi 183 KD-L 1/2 – zmienna od 20 m do 25 m – zgodnie z rysunkiem planu;

n) dla drogi 184 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

o) dla drogi 185 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

p) dla drogi 186 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

q) dla drogi 187 KD-L 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

r) dla drogi 188 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

s) dla drogi 189 KD-L 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

t) dla drogi 190 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

u) dla drogi 191 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

v) dla drogi 192 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) część terenów 182-184 KD-L 1/2, 192 KD-L 1/2 znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) w przekroju dróg przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

c) w miejscach kolizji przebiegu projektowanych dróg z Potokiem Wiczlińskim i innymi ciekami wodnymi, dopuszcza się zmianę przebiegu ich koryt oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części cieków w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż cieków;

d) pod drogami 173 KD-L 1/2 i 178 KD-L 1/2, w miejscu przejścia dróg między terenami zieleni urządzonej 146-150 ZP, należy zrealizować przejścia dla drobnych zwierząt;

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

f) w rejonie terenu 185 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

39. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 193-201**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 193 – 0,24 ha;

b) teren nr 194 – 0,33 ha;

c) teren nr 195 – 0,24 ha;

d) teren nr 196 – 0,55 ha;

e) teren nr 197 – 0,48 ha;

f) teren nr 198 – 0,40 ha;

g) teren nr 199 – 0,58 ha;

h) teren nr 200 – 0,51 ha;

i) teren nr 201 – 0,49 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **193 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Łabędzia**;

b) **194 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Czapli, ul. Pelikana**;

c) **195 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Perkoza**;

d) **196 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Onufrego Zagłoby**;

e) **197 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Andrzeja Kmicica**;

f) **198 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Andrzeja Kmicica**;

g) **199 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Oleńki Billewiczówny**;

h) **200 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Juranda ze Spychowa**;

i) **201 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Maćka z Bogdańca**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 198 KD-D 1/2 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 193 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 194 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 195 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi 196 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi 197 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi 198 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla drogi 199 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

h) dla drogi 200 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

i) dla drogi 201 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

j) dopuszcza się poszerzenie ulic dojazdowych, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych.

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

7) INNE ZAPISY

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

40. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 202-222**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 202 – 1,01 ha;

b) teren nr 203 – 0,54 ha;

c) teren nr 204 – 0,12 ha;

d) teren nr 205 – 0,18 ha;

e) teren nr 206 – 0,22 ha;

f) teren nr 207 – 0,23 ha;

g) teren nr 208 – 0,28 ha;

h) teren nr 209 – 0,13 ha;

i) teren nr 210 – 0,23 ha;

j) teren nr 211 – 0,07 ha;

k) teren nr 212 – 0,33 ha;

l) teren nr 213 – 0,37 ha;

m) teren nr 214 – 0,50 ha;

n) teren nr 215 – 0,66 ha;

o) teren nr 216 – 0,60 ha;

p) teren nr 217 – 0,33 ha;

q) teren nr 218 – 0,80 ha;

r) teren nr 219 – 0,34 ha;

s) teren nr 220 – 0,27 ha;

t) teren nr 221 – 0,31 ha;

u) teren nr 222 – 0,19 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **202 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Żaglowa**;

b) **203 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Żaglowa**;

c) **204 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Żaglowa**;

d) **205 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kliprowa**;

e) **206 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Jachtowa**;

f) **207 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Flagowa**;

g) **208 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kotwiczna**;

h) **209 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Linowa**;

i) **210 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Korsarzy**;

j) **211 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Barkentynowa**;

k) **212 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Barkentynowa**;

l) **213 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Rummla**;

m) **214 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Pokładowa**;

n) **215 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. kpt. K. Jurkiewicza**;

o) **216 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. kpt. K. Jurkiewicza**;

p) **217 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Bielak;**

q) **218 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Rummla**;

r) **219 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. kpt. T. Remiszewskiej**;

s) **220 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. kpt. L. Teligi**;

t) **221 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. kpt. Z. Pieńkawy**;

u) **222 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 203 KD-D 1/2 nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu;

c) na terenach 214-216 KD-D 1/2, 218-219 KD-D 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:

- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,
- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 202 KD-D 1/2, 215 KD-D 1/2, 220-221 KD-D 1/2 znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 202 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 203 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 204 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

d) dla drogi 205 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi 206 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

f) dla drogi 207 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla drogi 208 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

h) dla drogi 209 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

i) dla drogi 210 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

j) dla drogi 211 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

k) dla drogi 212 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

l) dla drogi 213 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

m) dla drogi 214 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

n) dla drogi 215 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

o) dla drogi 216 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

p) dla drogi 217 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

q) dla drogi 218 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

r) dla drogi 219 KD-D 1/2 – min. 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

s) dla drogi 220 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

t) dla drogi 221 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

u) dla drogi 222 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

v) dopuszcza się poszerzenie ulic dojazdowych, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych.

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

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju dróg 214-216 KD-D 1/2 przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

b) pod drogami 212 KD-D 1/2 i 216 KD-D 1/2, w rejonie przejścia dróg między terenami zieleni urządzonej 145-146 ZP i 147-148 ZP, należy zrealizować przejścia dla drobnych zwierząt;

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

d) w rejonie terenu 202-203 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

41. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 223-240**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 223 – 0,57 ha;

b) teren nr 224 – 0,26 ha;

c) teren nr 225 – 0,53 ha;

d) teren nr 226 – 0,10 ha;

e) teren nr 227 – 0,57 ha;

f) teren nr 228 – 0,24 ha;

g) teren nr 229 – 0,43 ha;

h) teren nr 230 – 0,48 ha;

i) teren nr 231 – 0,12 ha;

j) teren nr 232 – 0,54 ha;

k) teren nr 233 – 0,43 ha;

l) teren nr 234 – 0,36 ha;

m) teren nr 235 – 0,91 ha;

n) teren nr 236 – 0,23 ha;

o) teren nr 237 – 0,37 ha;

p) teren nr 238 – 0,27 ha;

q) teren nr 239 – 0,07 ha;

r) teren nr 240 – 0,36 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **223 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Kamrowskiego**;

b) **224 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;

c) **225 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. W. Kwiatkowskiej**;

d) **226 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;

e) **227 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Bryla**;

f) **228 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. L. Kąkola**;

g) **229 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. gen. M. Zaruskiego**;

h) **230 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Deszczowa**;

i) **231 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Joachimczyka**;

j) **232 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. J. Joachimczyka**;

k) **233 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Pobłockiej**;

l) **234 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. H. Szymańskiego**;

m) **235 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. B. Porożyńskiego**;

n) **236 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. B. Myśliwka**;

o) **237 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;

p) **238 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Zbyszka z Bogdańca**;

q) **239 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. T. Zielińskiego**;

r) **240 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) na terenach 223-225 KD-D 1/2, 240 KD-D 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:

- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,
- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 223 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 224 KD-D 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 225 KD-D 1/2 – zmienna od 12 m do 14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi 226 KD-D 1/2 – min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi 227 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi 228 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla drogi 229 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

h) dla drogi 230 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

i) dla drogi 231 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

j) dla drogi 232 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

k) dla drogi 233 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

l) dla drogi 234 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

m) dla drogi 235 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

n) dla drogi 236 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

o) dla drogi 237 KD-D 1/2 – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

p) dla drogi 238 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

q) dla drogi 239 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

r) dla drogi 240 KD-D 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

s) dopuszcza się poszerzenie ulic dojazdowych, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych.

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

7) INNE ZAPISY

a) tereny 236 KD-D 1/2, 240 KD-D 1/2 oraz część terenów 235 KD-D 1/2, 238 KD-D 1/2 znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) w przekroju dróg 224-226 KD-D 1/2, 234-235 KD-D 1/2 przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

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

42. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 241-254**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 241 – 0,05 ha;

b) teren nr 242 – 0,04 ha;

c) teren nr 243 – 0,04 ha;

d) teren nr 244 – 0,15 ha;

e) teren nr 245 – 0,16 ha;

f) teren nr 246 – 0,27 ha;

g) teren nr 247 – 0,02 ha;

h) teren nr 248 – 0,02 ha;

i) teren nr 249 – 0,01 ha;

j) teren nr 250 – 0,02 ha;

k) teren nr 251 – 0,03 ha;

l) teren nr 252 – 0,01 ha;

m) teren nr 253 – 0,25 ha;

n) teren nr 254 – 0,07 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **241 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;

b) **242 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;

c) **243 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

d) **244 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

e) **245 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

f) **246 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

g) **247 KD-X – CIĄG PIESZY**;

h) **248 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;

i) **249 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

j) **250 KD-X – CIĄG PIESZY**;

k) **251 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

l) **252 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

m) **253 KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY**;

n) **254 KD-X – CIĄG PIESZY**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 246 KD-X znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ciągu pieszo-jezdnego 241 KD-X – min. 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ciągu pieszo-jezdnego 242 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

c) dla ciągu pieszo-jezdnego 243 KD-X – min. 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla ciągu pieszo-jezdnego 244 KD-X – min. 8,3 m – zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla ciągu pieszo-jezdnego 245 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

f) dla ciągu pieszo-jezdnego 246 KD-X – min. 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla ciągu pieszego 247 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

h) dla ciągu pieszo-jezdnego 248 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

i) dla ciągu pieszego 249 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

j) dla ciągu pieszego 250 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

k) dla ciągu pieszo-rowerowego 251 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

l) dla ciągu pieszo-rowerowego 252 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

m) dla ciągu pieszo-rowerowego 253 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

n) dla ciągu pieszego 254 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

o) dopuszcza się lokalne poszerzenie ciągów, wynikające z projektów zagospodarowania terenu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) na terenie 246 KD-X zlokalizowana jest przepompownia ścieków sanitarnych, wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K;

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

7) INNE ZAPISY

a) tereny 251 KD-X, 254 KD-X znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego 251 KD-X jako dojazdu do działki nr 3504 zlokalizowanej na terenie 112 MN1;

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

43. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 255-260**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 255 – 0,03 ha;

b) teren nr 256 – 0,09 ha;

c) teren nr 257 – 0,08 ha;

d) teren nr 258 – 0,53 ha;

e) teren nr 259 – 0,48 ha;

f) teren nr 260 – 0,35 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 258-259 KDW znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi wewnętrznej 255 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

b) dla drogi wewnętrznej 256 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

c) dla drogi wewnętrznej 257 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

d) dla drogi wewnętrznej 258 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi wewnętrznej 259 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi wewnętrznej 260 KDW – zmienna 9,5 m, 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dopuszcza się poszerzenie ulic wewnętrznych, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych.

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

7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

44. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 261-275**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 261 – 0,62 ha;

b) teren nr 262 – 0,39 ha;

c) teren nr 263 – 0,22 ha;

d) teren nr 264 – 0,44 ha;

e) teren nr 265 – 0,1 ha;

f) teren nr 266 – 0,05 ha;

g) teren nr 267 – 0,03 ha;

h) teren nr 268 – 0,07 ha;

i) teren nr 269 – 0,06 ha;

j) teren nr 270 – 0,09 ha;

k) teren nr 271 – 0,14 ha;

l) teren nr 272 – 0,05 ha;

m) teren nr 273 – 0,04 ha;

n) teren nr 274 – 0,35 ha;

o) teren nr 275 – 0,12 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenów 264-265 KDW, 268-269 KDW znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi wewnętrznej 261 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi wewnętrznej 262 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi wewnętrznej 263 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi wewnętrznej 264 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi wewnętrznej 265 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi wewnętrznej 266 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

g) dla drogi wewnętrznej 267 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

h) dla drogi wewnętrznej 268 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

i) dla drogi wewnętrznej 269 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

j) dla drogi wewnętrznej 270 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

k) dla drogi wewnętrznej 271 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

l) dla drogi wewnętrznej 272 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

m) dla drogi wewnętrznej 273 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

n) dla drogi wewnętrznej 274 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

o) dla drogi wewnętrznej 275 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

p) dopuszcza się poszerzenie ulic wewnętrznych, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych.

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

7) INNE ZAPISY

a) teren 275 KDW znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

45. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 276-289**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 276 – 0,12 ha;

b) teren nr 277 – 0,06 ha;

c) teren nr 278 – 0,18 ha;

d) teren nr 279 – 0,07 ha;

e) teren nr 280 – 0,37 ha;

f) teren nr 281 – 0,08 ha;

g) teren nr 282 – 0,28 ha;

h) teren nr 283 – 0,10 ha;

i) teren nr 284 – 0,05 ha;

j) teren nr 285 – 0,10 ha;

k) teren nr 286 – 0,31 ha;

l) teren nr 287 – 0,18 ha;

m) teren nr 288 – 0,12 ha;

n) teren nr 289 – 0,09 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 289 KDW znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi wewnętrznej 276 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi wewnętrznej 277 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

c) dla drogi wewnętrznej 278 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi wewnętrznej 279 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

e) dla drogi wewnętrznej 280 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi wewnętrznej 281 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla drogi wewnętrznej 282 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

h) dla drogi wewnętrznej 283 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

i) dla drogi wewnętrznej 284 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

j) dla drogi wewnętrznej 285 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

k) dla drogi wewnętrznej 286 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

l) dla drogi wewnętrznej 287 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

m) dla drogi wewnętrznej 288 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

n) dla drogi wewnętrznej 289 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

o) dopuszcza się poszerzenie ulic wewnętrznych, wynikające z projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującym kwartałem zabudowy, w tym włączenie w obręb linii rozgraniczających ulic przyulicznych miejsc postojowych.

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

7) INNE ZAPISY

a) tereny 286-289 KDW znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 012 U/MW2 z zabudową na terenie 013 U/MW2 oraz zabudowy na terenie 014 U/MW2 z zabudową na terenie 015 U/MW2 – w formie nadwieszeń nad ulicami 276 KDW oraz 277 KDW – przy zachowaniu światła przejazdu min. 3,5 m nad poziomem jezdni.

46. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 290-293**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 290 – 0,07 ha;

b) teren nr 291 – 0,06 ha;

c) teren nr 292 – 0,05 ha;

d) teren nr 293 – 0,05 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KDW-X – WYDZIELONE CIĄGI PIESZE WEWNĘTRZNE**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

a) część terenów 290-291 KDW-X znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ciągu pieszego wewnętrznego 290 KDW-X – min. 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ciągu pieszego wewnętrznego 291 KDW-X – min. 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla ciągu pieszego wewnętrznego 292 KDW-X – min. 5,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla ciągu pieszego wewnętrznego 293 KDW-X – min. 5,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

e) dopuszcza się lokalne poszerzenie ciągów, wynikające z projektów zagospodarowania terenu.

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

7) INNE ZAPISY– nie ustala się.

47. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 294-297**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 294 – 0,14 ha;

b) teren nr 295 – 0,11 ha;

c) teren nr 296 – 0,75 ha;

d) teren nr 297 – 4,65 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z obsługą urządzeń ujęcia wody oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

b) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 294 W – od drogi 226 KD-D 1/2,
- do terenu 295 W – od drogi 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla,
- do terenu 296 W – od drogi 189 KD-L 1/2 – ul. T. Szewczenki,
- do terenu 297 W – od dróg: 189 KD-L 1/2 – ul. T. Szewczenki, 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryla;

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

9) INNE ZAPISY

a) część terenów 294-295 W i 297 W znajduje się w granicach terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Wiczlino” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
5) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
8) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
9) strefy dopuszczonych przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej w zespoły zabudowy jednorodzinnej;
10) ciągi usługowe w parterach;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
12) drzewa do zachowania;
13) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
14) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
15) oczka wodne do zachowania (lokalizacja orientacyjna);
16) rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych o znaczeniu lokalnym (lokalizacja orientacyjna);
17) obszary zalewowe: zbiorniki retencyjne z zaporami ziemnymi (lokalizacja orientacyjna);
18) odtworzenie Potoku Wiczlińskiego (przebieg orientacyjny);
19) strefy stanowiące rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej;
20) ogólnodostępne ciągi piesze oraz pieszo-rowerowe poza drogami publicznymi (przebieg orientacyjny);
21) 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. 1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia:

a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i Śliskiej, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/602/04 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2004 r.,

b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Suchej i Wiczlińskiej, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/753/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2005 r.,

c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńska i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim, uchwalonego uchwałą Nr V/75/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2011 r.,

d) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino i Karwiny w Gdyni, rejonu Potoku Wiczlińskiego i zbiorników retencyjnych "Zielenisz" i "Obwodnica", uchwalonego uchwałą Nr V/76/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2011 r.

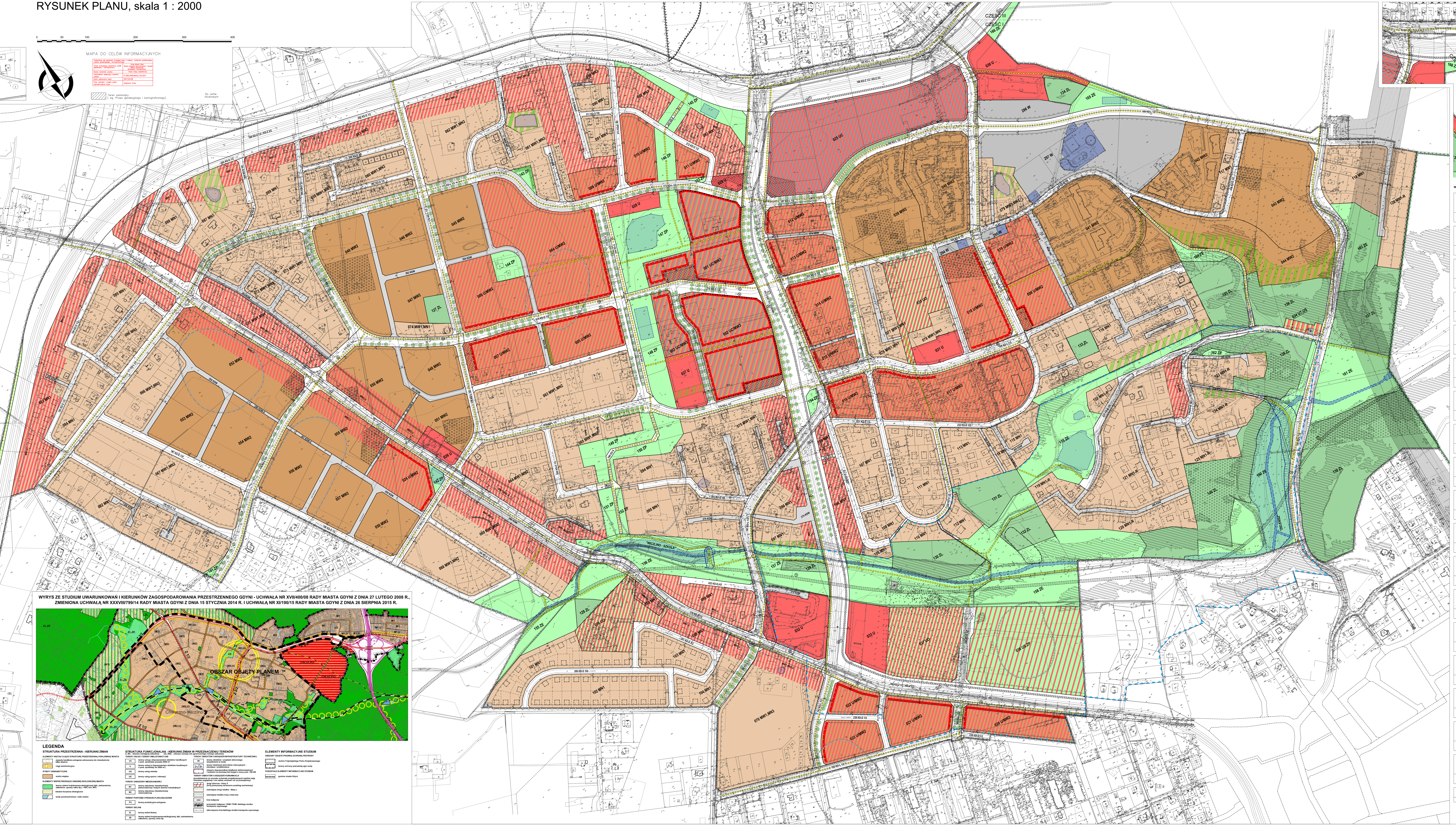
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

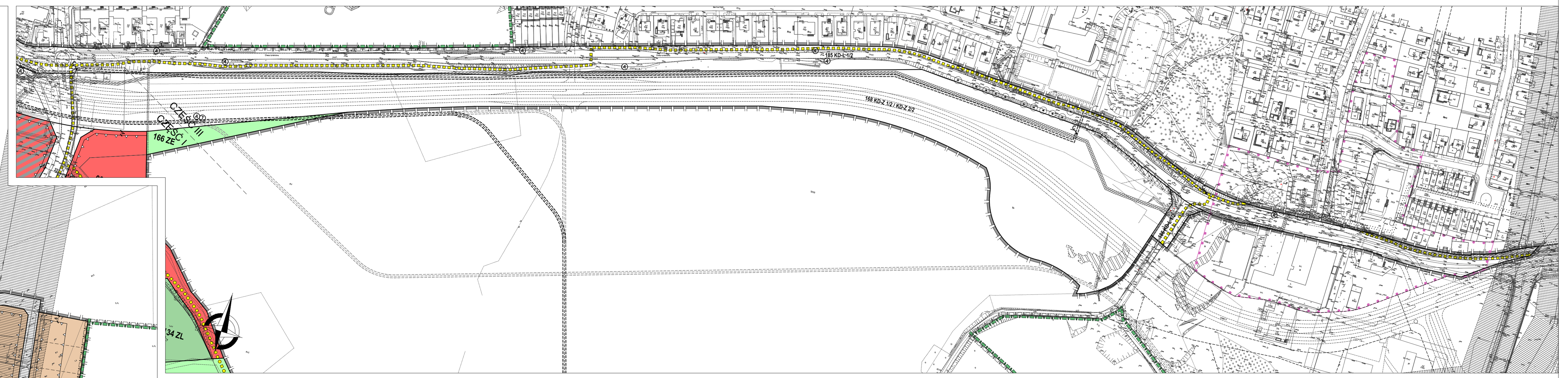
Przewodnicząca Rady Miasta
Gdyni

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON ULIC WICZLIŃSKIEJ, CHWARZNIEŃSKIEJ I A. KRAUZEGO 2210

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000





WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

A	B	2	3	4	1	5
001	UC/MW3	3,25 (2,25)	w obr. linii zab.	20%	2,65 ha	18 m/21 m(27 m)
002	UC/MW3	3,25 (2,25)	w obr. linii zab.	20%	3,24 ha	18 m/21 m(27 m)
003	UC/MW3	3,25 (2,25)	w obr. linii zab.	20%	0,66 ha	18 m/21 m(27 m)
004	U/MW2	2,1 (1,1)	0,35	30%	4,24 ha	15 m/18 m
005	U/MW2	2,1 (1,1)	0,35	30%	1,40 ha	15 m/18 m
006	U/MW2	2,0 (1,0)	0,35	30%	1,80 ha	18 m
007	U/MW2	2,0 (1,0)	0,35	30%	1,44 ha	15 m/18 m
008	U/MW2	2,5(1,5) 2,1(1,1)	0,35	30%	1,10 ha	15 m/20 m(25 m)
009	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	0,53 ha	12 m/15 m
010	U/MW2	1,9 (0,9)	0,40	30%	0,94 ha	12 m/15 m
011	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	0,40 ha	12 m/15 m
012	U/MW2	2,1(1,1) 1,0(0,5)	0,35 0,3	30% 35%	0,75 ha	12 m/15 m/18 m
013	U/MW2	2,1(1,1) 1,0(0,5)	0,35 0,3	30% 35%	0,94 ha	12 m/15 m/18 m
014	U/MW2	2,1(1,1) 1,0(0,5)	0,35 0,3	30% 35%	1,46 ha	12 m/15 m/18 m
015	U/MW2	2,1(1,1) 1,0(0,5)	0,35 0,3	30% 35%	0,48 ha	12 m/15 m/18 m
016	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	0,75 ha	15 m
017	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	3,59 ha	15 m
018	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,80 ha	15 m
019	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,12 ha	15 m
020	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,25 ha	15 m
021	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,17 ha	15 m
022	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	0,57 ha	15 m
023	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	0,93 ha	15 m
024	U/MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,16 ha	15 m
025	UC	2,5 (1,5)	0,7	15%	5,39 ha	18 m(25 m)
026	U	1,4 (0,7)	0,35	15%	0,35 ha	12 m
027	U	*	0,35	15%	0,72 ha	18 m(27 m)
028	U	1,4 (0,7)	0,7	-	0,35 ha	10 m
029	U	*	w obr. linii zab.	-	0,18 ha	10 m
030	U	1,6 (0,8)	0,35	15%	1,54 ha	15 m
031	U	1,4 (0,7)	0,35	15%	0,48 ha	12 m
032	U	1,4 (0,7)	0,35	15%	1,50 ha	12 m
033	U	1,4 (0,7)	0,35	15%	1,08 ha	12 m
034	UT,US	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,16 ha	9 m
035	UO	1,4 (0,7)	0,35	25%	1,62 ha	15 m
036	UO	1,4 (0,7)	0,35	25%	1,45 ha	15 m
037	UO	1,4 (0,7)	0,35	25%	2,21 ha	165 m n.p.m. /170 m n.p.m.
038	US,ZP	0,7 (0,35)	0,25	25%	3,95 ha	12 m/15 m
039	MW2	2,1 (1,1)	0,35	30%	3,11 ha	18 m
040	MW2	2,1 (1,1)	0,35	30%	2,50 ha	18 m
041	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	4,73 ha	15 m
042	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,90 ha	15 m
043	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	3,37 ha	15 m/18 m
044	MW2	1,0 (0,5/0,65)	0,25	50%	2,85 ha	161 m n.p.m.
045	MW2	2,0 (1,0)	0,35	30%	1,31 ha	15 m/18 m
046	MW2	2,0 (1,0)	0,35	30%	1,53 ha	15 m/18 m
047	MW2	2,0 (1,0)	0,35	30%	0,90 ha	15 m/18 m
048	MW2	2,0 (1,0)	0,35	30%	1,05 ha	18 m
049	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	2,25 ha	15 m
050	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,82 ha	15 m
051	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,18 ha	15 m
052	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	2,92 ha	15 m
053	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,60 ha	15 m
054	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,60 ha	15 m
055	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,74 ha	15 m
056	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,42 ha	15 m
057	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,17 ha	15 m
058	MW2	1,9 (0,9)	0,35	30%	1,04 ha	15 m
059	MW1,MN3	1,0(0,5) 1,2(0,6) 1,5(0,75)	0,25 0,3 0,35	35%	1,01 ha	12 m
060	MW1,MN3	1,0(0,5) 1,2(0,6) 1,5(0,75)	0,25 0,3 0,35	35%	0,85 ha	12 m
061	MW1,MN3	1,0(0,5) 1,2(0,6) 1,5(0,75)	0,25 0,3 0,35	35%	3,92 ha	12 m
062	MW1,MN3	1,0(0,5) 1,2(0,6) 1,5(0,75)	0,25 0,3 0,35	35%	2,56 ha	12 m
063	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	3,25 ha	12 m
064	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	3,28 ha	12 m
065	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	1,35 ha	12 m
066	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	1,53 ha	12 m
067	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	3,20 ha	12 m
068	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	1,68 ha	12 m
069	MW1,MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	2,52 ha	12 m
070	MW1,MN3	1,0(0,5) 1,2(0,6) 1,5(0,75)	0,25 0,3 0,35	35%	4,60 ha	12 m
071	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	1,32 ha	12 m
072	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	0,33 ha	12 m
073	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	2,79 ha	12 m
074	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	0,33 ha	12 m
075	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	2,91 ha	12 m
076	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	0,79 ha	12 m
077	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	0,45 ha	12 m
078	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	0,39 ha	12 m
079	MW1,MN1	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	0,95 ha	12 m
080	MN3	1,0(0,5) 1,2(0,6) 1,5(0,75)	0,25 0,3 0,35	35%	0,32 ha	12 m
081	MN2	1,0(0,5) 1,2(0,6)	0,25 0,3	35%	1,29 ha	12 m
082	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	2,94 ha	9 m
083	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	2,66 ha	9 m
084	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,99 ha	9 m
085	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,72 ha	9 m
086	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,83 ha	9 m
087	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	2,91 ha	9 m
088	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,61 ha	9 m
089	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,58 ha	9 m
090	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,39 ha	9 m
091	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,50 ha	9 m
092	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,78 ha	9 m
093	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,03 ha	9 m
094	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,08 ha	9 m
095	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	2,26 ha	9 m
096	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,71 ha	9 m
097	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,63 ha	9 m
098	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,24 ha	9 m
099	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,21 ha	9 m
100	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,53 ha	9 m
101	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,61 ha	9 m
102	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,93 ha	9 m
103	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,93 ha	9 m
104	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,94 ha	9 m
105	MN1	0,7 (0,35)	0,3	35%	0,17 ha	9 m
106	MN1	0,7 (0,35)	0,3	35%	0,73 ha	9 m
107	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,36 ha	9 m
108	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,46 ha	9 m
109	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,11 ha	9 m
110	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,37 ha	9 m
111	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,75 ha	9 m
112	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,43 ha	9 m
113	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,08 ha	9 m
114	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,21 ha	9 m
115	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,64 ha	9 m
116	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	4,00 ha	9 m
117	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,42 ha	9 m
118	MN1	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,58 ha	9 m
119	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,39 ha	9 m
120	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,47 ha	9 m
121	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	4,38 ha	9 m
122	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,27 ha	9 m
123	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,86 ha	9 m
124	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,08 ha	9 m
125	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	0,60 ha	9 m
126	MN1-R	0,7 (0,35)	0,25	50%	1,17 ha	9 m

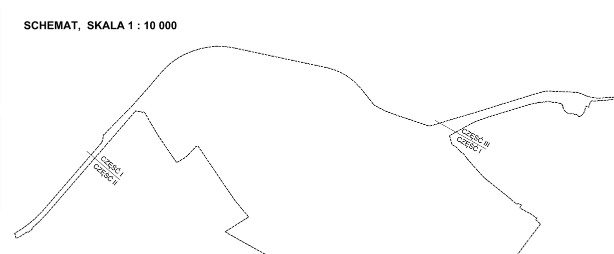
A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚC ZABUDOWY
* INTENSYWNOŚĆ WYNIKA Z PRZYJĘTYCH DOPUSZCZALNYCH GABARYTÓW I POWIERZCHNI ZABUDOWY

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

MN1-R ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
MN1 ZABUDOWA...
MN2 ZABUDOWA...
MN3 ZABUDOWA...
MW1 ZABUDOWA... W BUDYNKACH...
MW2 ZABUDOWA...
MW3 ZABUDOWA...
U ZABUDOWA...
UC ZABUDOWA... HANDLOWY...
UO USŁUGI OŚWIATY
US USŁUGI SPORTU
UT USŁUGI TURYSTYKI
R TERENY ROLNICZE
ZE ZIELEŃ EKOLOGICZNA
ZL LASY / ZALESIENIA
ZP ZIELEŃ URZĄDZONA
KD-Z j/p, KD-L j/p, KD-D j/p DROGI PUBLICZNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
KD-X WYDZIELONE CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE
KDW DROGI WEWNĘTRZNE
KDW-X WYDZIELONE CIĄGI ... WEWNĘTRZNE
W TERENY UJĘĆ WODY
K TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

SCHEMAT, SKALA 1 : 10 000



2210 czerwiec 2017 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/835/17

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 dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 03.04.2017 r. do 25.04.2017 r.

Do projektu planu miejscowego zostało złożonych 35 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 09.05.2017 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6220/17/VII/U z dnia 23.05.2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 10 uwzględnił w całości, 5 w części, 20 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego, które wniosły następujące osoby:

1. Sebastian Pozański – data wpływu 18.04.2017 r.

2. Joanna Żeglarska – data wpływu 18.04.2017 r.

3. Michał Żeglarski – data wpływu 18.04.2017 r.

4. Marcelina Jażdżewska, Bartosz Szychowski – data wpływu 20.04.2017 r.

5. Halina Lemke – data wpływu 25.04.2017 r.

6. Zygmunt Drewa – data wpływu 25.04.2017 r.

7. Grupa Inwestycyjna HOSSA SA – data wpływu 05.05.2017 r.

8. Barbara Nasierowska, Jolanta Szornak, Zbigniew Nasierowski – data wpływu 05.05.2017 r.

9. Dominik Dybek – data wpływu 08.05.2017 r.

10. Janusz Kaszyński – data wpływu 08.05.2017 r.

11. Edmund Meironke – data wpływu 08.05.2017 r.

12. Kazimierz Robakowski – data wpływu 08.05.2017 r.

13. Mirosława Myszka, Ewa Chrabkowska, Bożena Hałupka, Bronisław Chrabkowski, Eugeniusz Chrabkowski – data wpływu 08.05.2017 r.

14. Zenon Drewa – data wpływu 02.05.2017 r.

15. Jolanta i Tadeusz Piórkowscy – data wpływu 08.05.2017 r.

16. Jacek Jackowiak – data wpływu 08.05.2017 r.

17. Marcin Drewa – data wpływu 09.05.2017 r.

18. Jerzy Drewa – data wpływu 09.05.2017 r.

19. Hanna Budkiewicz – data wpływu 09.05.2017 r.

20. Danuta Matuszewska – data wpływu 09.05.2017 r.

21. Janusz Drewa – data wpływu 09.05.2017 r.

22. Anna Matuszewska – data wpływu 09.05.2017 r.

23. Monika i Andrzej Mierzejewscy – data wpływu 09.05.2017 r.

24. Dorota i Henryk Żywiccy – data wpływu 09.05.2017 r.

25. Wiesława Kuśmierczak – data wpływu 09.05.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Sebastian Pozański** wniósł poniższe uwagi:

1) Projektowana trasa drogi dawniej tzw. Lęborskiej obecnie jest nadmiernie szeroka. W Studium uikzp miasta Gdyni droga ta klasyfikowana jest jako ulica zbiorcza, a więc o szer. min. 20 m w liniach rozgraniczających. Biorąc pod uwagę ścieżki rowerowe oraz zieleń – jej maksymalna szerokość nie powinna przekraczać 25 m. Zwężenie jej umożliwiłoby usytuowanie rzędu działek wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej zaprojektowanej w planie Niemotowa (jak na załączonej mapie).

2) Gdyby zwężenie drogi byłoby niemożliwe ze względów techniczno-technologicznych, składający uwagę wniósł o wykupienie przez władze samorządowe terenu pod drogę po uchwaleniu planu. Blokowanie terenu jest nieracjonalne dla gospodarki, a dla właściciela uciążliwe i krzywdzące.

3) Jednocześnie zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na dojazd z ul. Wiczlińskiej do działek powstałych w oparciu o mpzp w rejonie Niemotowa, w trójkącie na północ od tzw. drogi wymienionej w punkcie 1 i 2 (teren 23 MN1 i MN1,U). Projektowana droga dojazdowa przylegająca do drogi jw. nie funkcjonuje, w związku z powyższym praktycznie teren pozbawiony jest dojazdu. Dojazd z ulicy Wiczlińskiej byłby dojazdem tymczasowym do czasu realizacji drogi zbiorczej. Do wniosku załączono mapę, ilustrującą sytuację komunikacyjną.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa powyżej, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) GDDKiA dokonała wyboru przebiegu drogi ekspresowej S6 na odcinku Obwodnica Trójmiasta – Lębork (zwanym Trasą Kaszubską) w wariancie rozpoczynającym się w węźle „Wielki Kack". Określony w ww. wariancie przebieg drogi ekspresowej nie będzie bezpośrednio powiązany z planowanym przedłużeniem ul. Chwarznieńskiej. Takie rozwiązanie umożliwiło obniżenie klasy technicznej przedmiotowej drogi do drogi klasy zbiorczej oraz pozwoliło na fragmentaryczne zawężenie pasa drogowego w rejonach planowanych skrzyżowań. Planowana ulica Nowa Chwarznieńska (teren 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) projektowana jest docelowo jako droga zbiorcza dwujezdniowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 30 m do 60 m. Zgodnie z § 7 ust 1, rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, minimalna szerokość drogi zbiorczej o przekroju dwujezdniowym nie powinna być mniejsza niż 30 m. Szerokość ulicy, określona w przepisach, powinna być odpowiednio zwiększona, jeżeli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu, torowiska tramwajowego, ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwodnienia powierzchniowego.

Ad 3) Uwaga nie dotyczy obszaru objętego projektem planu – docelowy dojazd do terenu 23 MN1 i MN1,U znajduje się na obszarze objętym ustaleniami mpzp części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej. Dojazd od ul. Wiczlińskiej może funkcjonować jako dojazd do istniejącej zabudowy na terenie 23 MN1 i MN1,U – do czasu realizacji drogi zbiorczej. Projektowana zabudowa powinna uwzględniać docelowy układ komunikacyjny.

2. **Joanna Żeglarska** wniosła o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze 005 od strony południowej z 5 m do 15 m z uwagi na niewielką odległość od istniejącej zabudowy jednorodzinnej położonej na działkach 2829 oraz 2831.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, teren położony po północnej stronie ul. Janki Bielak, oznaczony jako 041 MW2 (wg projektu planu teren 005 U/MW2), przeznaczony jest pod tereny zabudowy wielorodzinnej. Na terenie, od strony ul. J. Rummla, wyznaczony jest pas o szerokości ok. 50 m, wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, stanowiącej część założenia zieleni urządzonej planowanej po obu stronach ul. J. Rummla.

W ramach warsztatów Charrette przeprowadzonych w 2012 r. dla dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, wypracowane zostały nowe powiązania komunikacyjne oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, które przyczyniły się do poprawy dotychczasowych ustaleń planu, w szczególności w zakresie centrum dzielnicy. Przyjęte rozwiązania kontynuują założenie terenów zieleni po wschodniej stronie ul. J. Rummla, natomiast po zachodniej stronie ulicy zakładana jest pierzeja zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

W projekcie planu, teren 005 U/MW2 przeznaczony został pod tereny zabudowy wielorodzinnej, gdzie usługi wymagane są przynajmniej w parterach zabudowy od strony ulic: J. Rummla oraz kpt. K. Jurkiewicza. Szerokość ul. Janki Bielak utrzymana została na poziomie 10 m. Na terenie 005 U/MW2 od strony ww. ulicy ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m, natomiast po drugiej stronie ulicy, na terenie 063 MW1,MN2 w odległości 6 m. Powyższe tworzy strefę o szerokości min. 21 m wyłączoną z zabudowy, z ulicą lokalizowana po środku strefy, nie zakłócając wzajemnego oddziaływania zabudowy po obu stronach ulicy. Biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę jednorodzinną położoną w rejonie ul. Janki Bielak, wysokość zabudowy wielorodzinnej po północnej stronie ulicy została obniżona do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Oznacza to, że różnica maksymalnej wysokości po obu stronach ul. Janki Bielak wyniesie ok. 3 m (15 m zabudowy na terenie 005 U/MW2 i 12 m zabudowy na terenie 063 MW1,MN2). W związku z powyższym postulowane zwiększenie odległości linii zabudowy do 15 m nie jest zasadne.

3. **Michał Żeglarski** wniósł o:

1) Przywrócenie terenu ”wyłączonego z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej” ujawnionego na poprzednim planie zagospodarowania od strony wschodniej terenu nr 005, z uwagi na niewielką odległość od istniejącej zabudowy jednorodzinnej położonej na działkach 2829 oraz 2831.

2) Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych na całym obszarze 005 z uwagi na jednorodzinny charakter zabudowy istniejący od strony południowej obszaru 005.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Wysokość zabudowy wielorodzinnej po północnej stronie ulicy, w pasie 20 m od linii rozgraniczających ulicy 217 KD-D, została obniżona do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych – zgodnie z uwagą właściciela terenu (uwaga nr 15).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2.

4. **Marcelina Jażdżewska, Bartosz Szychowski** wnieśli o przywrócenie przebiegu ulic wskazanych terenami o oznaczeniach 154 KD-Z, 155 KD-Z i 179 KD-D w obecnie obowiązującym mpzp nr 2201 w miejsce przewidzianych w nowym planie ulic wskazanych terenami 169 KD-Z i 170 KD-Z. Od roku 1994 składający uwagę są współwłaścicielami działki nr 3819 (wg starej numeracji nr 307/5), która to działka według mpzp nr 2201 przeznaczona została w głównej mierze pod budowę drogi 154 KD-Z, jak również pod tereny planistyczne 155 KD-Z, 143 ZE, 076 UO oraz 073 MN1,U. Od roku 2005 współwłaścicielem ww. działki stał się również Urząd Miasta Gdyni. W związku z takim przeznaczeniem tejże działki, od roku 2008 prowadzą wraz z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Gdyni kwestię rozgraniczenia i zniesienia tej współwłasności. Rozgraniczenie to prowadzone było głównie pod kątem dopasowania wydzielanych części do granic terenów planistycznych wskazanych na mpzp 2201, w tym w szczególności do granicy terenu 073 MN1,U. W wyniku tego rozgraniczenia i zniesienia współwłasności z Urzędem Miasta Gdyni składający uwagę stali się właścicielami działki będącej częścią wspólną działki 3819 oraz terenu 073 MN1,U. Nowa działka została wytyczona geodezyjnie w dniu 05.04.2017 r. Działka ta do dzisiaj nie posiada jeszcze nadanego numeru ewidencyjnego. Według nowego projektu mpzp nr 2210 ponad połowa nowo wydzielonej działki przeznaczona ma być pod teren planistyczny 169 KD-Z. Pozostała część, ze względu na jej kształt (pas terenu o szerokości od ok. 12 do ok. 25 m, w dodatku zawierający w sobie na całej długości i szerokości pas zakazu zabudowy), praktycznie nie nadaje się do jakiegokolwiek sensownego wykorzystania. Do uwagi załączono postanowienie podziałowe wraz z mapką geodezyjną.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W ramach warsztatów Charrette przeprowadzonych w 2012 r. dla dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, wypracowane zostały nowe powiązania komunikacyjne oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, które przyczyniły się do poprawy dotychczasowych ustaleń planu, w tym w zakresie zmiany charakteru podstawowego układu komunikacyjnego. W szczególności przewidziano zmianę geometrii skrzyżowania planowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z ul. Wiczlińską oraz zmianę charakteru ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z tranzytowego na miejski, poprzez wprowadzenie nowych ustaleń, dotyczących warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w jej sąsiedztwie.

Biorąc pod uwagę wyniki postępowania ws. uregulowania stanu prawnego działki nr 3819, uzasadnione jest uruchomienie działań mających na celu wymianę fragmentów nieruchomości, uwzględniającą nabycie przez gminę części gruntów niezbędnych pod budowę drogi oraz pod rezerwę dla potencjalnego rozwoju sąsiedniej funkcji oświaty.

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa powyżej, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

5. **Halina Lemke** wniosła o zagwarantowanie w zapisach planu umożliwienia racjonalnego zagospodarowania terenu działki nr 2775 położonej w rejonie ul. Wiczlińskiej, a bezpośrednio przy ul. O. Billewiczówny. Powierzchnia działki wynosi ok. 4190 m^2. Działka nie leży na terenach prawnie chronionych, nie jest zagrożona osuwaniem mas ziemnych ani powodzią, nie znajdują się na niej strefy ochrony archeologicznej. Opierając się na ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami, złożyła uwagę, która wg jej oceny nie naruszy zasad planu. Twierdzi, że opłaca regularnie podatki, ale żadnych dochodów z działki rolnej nie czerpie. W projekcie planu całą działkę przeznaczono pod zieleń ekologiczną. Do potrzeby projektowania zieleni składająca uwagę odnosiła się ze zrozumieniem i nie negowała jej konieczności. Działka nr 2775 ma ok. 0,42 ha i przylega do wydzielonej geodezyjnie ul. O. Billewiczówny. Po stronie północnej tej ulicy znajduje się zespół wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wielorodzinną), natomiast działka nr 2775 w całości jest wskazana pod zieleń. Wniosła o przeznaczenie przynajmniej części działki (tj. fragmentu przylegającego do ul. O. Billewiczówny) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostała część działki zostałaby przeznaczona pod zieleń jak w projekcie planu. Pozostawienie przeznaczenia terenu pod zieleń, w rozumieniu składającej uwagę, jest równoznaczne z wykupieniem tego terenu przez Gminę Miasta Gdyni. W przypadku wprowadzenia zabudowy jest oczywiste, że należy przewidzieć dostęp do terenu zieleni w formie przynajmniej dojścia pieszego lub pieszo- jezdnego. Za przyjęciem uwagi przemawiają ekonomiczne i racjonalne przesłanki, a mianowicie:

1) sąsiedztwo projektowanej zabudowy mieszkaniowej;

2) obustronne wykorzystanie ul. O. Billewiczówny; jednostronnie zabudowana pierzeja ulicy jest nieracjonalna;

3) jednostronne wykorzystanie przyszłego uzbrojenia ulicy również jest nieracjonalne;

4) wpływy dla budżetu Gminy z podatku od nieruchomości.

Wniosła o przyjęcie niniejszej uwagi tj. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przynajmniej na części działki przylegającej do ulicy. Ta część działki pod względem fizjograficznym pozwala na zabudowę. Do uwagi załączono mapę do celów informacyjnych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym teren 146 ZE, obejmujący m.in. działkę nr 2775 obręb 0011 Chwarzno-Wiczlino, wraz z terenami 141 ZE – 145 ZE, stanowi główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Tereny zieleni obejmują naturalne obniżenia doliny Potoku Wiczlińskiego, tworząc układ o przebiegu wschód-zachód łączący się z terenami leśnymi Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, chroniąc cenne przyrodniczo elementy krajobrazu oraz obszary łącznikowe o wysokim potencjale przyrodniczo-krajobrazowym. Mając na uwadze powyższe, zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę nie jest wskazana.

6. **Zygmunt Drewa** złożył uwagę, która nawiązuje do uwagi z dnia 21.04.2017 r. dotyczącej działki nr 2775 znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 2777. Wniósł o zagwarantowanie w zapisach planu umożliwienia racjonalnego zagospodarowania terenu działki nr 2777 położonej w rejonie ul. Wiczlińskiej, a bezpośrednio przy ul. O. Billewiczówny. Powierzchnia działki wynosi ok. 611 m^2. Działka nie leży na terenach prawnie chronionych, nie jest zagrożona osuwaniem mas ziemnych ani powodzią, nie znajdują się na niej strefy ochrony archeologicznej. Opierając się na ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami, złożył uwagę, która wg jego oceny nie naruszy zasad planu. Twierdzi, że opłaca regularnie podatki, ale żadnych dochodów z działki rolnej nie czerpie. Po stronie północnej ul. O. Billewiczówny znajduje się zespół wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wielorodzinną), natomiast w projekcie planu cała działka nr 2777 przeznaczona jest pod zieleń ekologiczną. Wniósł o przeznaczenie działki nr 2777 przy ul. O. Billewiczówny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działkę nr 2777 i 2775 przestrzennie można traktować jako całość. Za przyjęciem uwagi przemawiają ekonomiczne i racjonalne przesłanki, a mianowicie:

1) sąsiedztwo projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

2) obustronne wykorzystanie ul. O. Billewiczówny; jednostronnie zabudowana pierzeja ulicy jest nieracjonalna;

3) jednostronne wykorzystanie przyszłego uzbrojenia ulicy również jest nieracjonalne;

4) dla budżetu Gminy wpływy z podatku od nieruchomości.

Wniósł o przyjęcie niniejszej uwagi tj. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jego działce nr 2777 w powiązaniu z działką nr 2775 należącą do jego siostry.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym teren 146 ZE, obejmujący m.in. działkę nr 2777 obręb 0011 Chwarzno-Wiczlino (poprzedni numer działki 161/32 KM 21), wraz z terenami 141 ZE – 145 ZE, stanowi główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Tereny zieleni obejmują naturalne obniżenia doliny Potoku Wiczlińskiego, tworząc układ o przebiegu wschód-zachód łączący się z terenami leśnymi Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, chroniąc cenne przyrodniczo elementy krajobrazu oraz obszary łącznikowe o wysokim potencjale przyrodniczo-krajobrazowym. Mając na uwadze powyższe, zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę nie jest wskazana.

7. **Grupa Inwestycyjna HOSSA SA** wniosła o:

1) Wykreślenie części zapisu, dodanego w § 8 ust. 1 pkt 4, o treści: „Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na tych terenach". Zaproponowała wprowadzenie obowiązku opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej przed przystąpieniem do prowadzenia robót budowlanych na obszarach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Aktualna treść zapisu, zgodnie z interpretacją Wydziału Środowiska, uniemożliwia prowadzenie robót budowlanych oraz zagospodarowanie terenów znajdujących się na obszarach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, m.in. na terenie 044 MW2, którego koncepcję zagospodarowania przedstawiła BPP pismem z dnia 23.12.2016 r. Obecny stan wiedzy inżynierskiej wskazuje, iż przy zachowaniu odpowiednich zasad oraz staranności, możliwe jest prawidłowe posadowienie obiektów budowlanych nawet na terenach o zróżnicowanych rzędnych.

2) W karcie terenów o numerach 001-003 w § 14 ust. 1 pkt 5 lit. f – dodanie zapisu, iż zaleca się realizację wyniesionego skrzyżowania dróg na terenie 216 w sąsiedztwie placu ogólnodostępnego.

Wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu kołowego z jednoczesnym pierwszeństwem ruchu pieszego pozwoli na stworzenie komfortowej i bezpiecznej przestrzeni dopełniającej kwartały zabudowy, zgodnie z kierunkami wskazanymi przez Warsztaty Charrette.

3) W karcie terenów o numerach 004-007:

a) w § 14 ust. 2 pkt 5 lit. b tiret drugie – korektę numeru drogi z „265 KDW" na „217 KD-D 1/2";

b) w § 14 ust. 2 pkt 5 lit. b tiret trzecie – korektę numeru drogi z „265 KDW" na „217 KD-D 1/2";

c) w § 14 ust. 2 pkt 5 lit. f – dodanie zapisu, iż zaleca się realizację wyniesionego skrzyżowania dróg na terenach 175, 176, 179, 215 w sąsiedztwie placu ogólnodostępnego.

4) W karcie terenu o numerze 008 w § 14 ust. 3 pkt 5 lit. f – dodanie zapisu, iż zaleca się realizację wyniesionego skrzyżowania dróg na terenach 190, 191, 229, 232 w sąsiedztwie placu ogólnodostępnego.

5) W karcie terenów o numerach 009-011 w § 14 ust. 4 pkt 5 lit. b tiret drugie – korektę numeru drogi z „169 KD-L 1/2" na „173 KD-L 1/2".

6) W karcie terenów o numerach 020-024:

a) w § 14 ust. 7 pkt 8 lit. a tiret pierwszym – dodanie możliwości dojazdu do terenu 020 U/MW2 również poprzez prawoskręt z ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2;

b) w § 14 ust. 7 pkt 8 lit. a tiret drugie – dodanie możliwości dojazdu do terenu 021 U/MW2 również poprzez prawoskręt z ulicy 169 KD-Z 1/2 KD-Z 2/2;

c) w § 14 ust. 7 pkt 8 lit. a tiret trzecie – dodanie możliwości dojazdu do terenu 022 U/MW2 również poprzez prawoskręt z ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2.

Podtrzymała wniosek o zlikwidowanie ograniczenia związanego z dojazdem do terenów 020-022 U/MW2.

Proponowane zapisy są sprzeczne z charakterem zabudowy, określonym w miejscowym planie, poprzez wprowadzenie wymogu projektowania usług przynajmniej w parterach budynków. Proponowane w piśmie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni nr RP.6721.8.2014.AZ/348 z dnia 10.04.2017 r. wykorzystanie rezerwy terenowej planowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego na realizację pasów postojowych jest rozwiązaniem jedynie tymczasowym i ograniczonym tylko do obsługi lokali usługowych. Natomiast klienci lokali usługowych zmuszeni będą do wjazdu w strefę zamieszkania istniejącego osiedla mieszkaniowego Wiczlino-Ogród przy ul. S. Filipkowskiego, generując dodatkowy ruch samochodowy w rejonie uspokojonego ruchu z bezwzględnym pierwszeństwem pieszego.

7) W karcie terenów o numerach: 175, 176, 179, 215 – dodanie zapisu, iż zaleca się realizację wyniesionego skrzyżowania dróg na terenach 175, 176, 179, 215 w sąsiedztwie placu ogólnodostępnego na terenie 007 U/MW2.

8) W karcie terenu o numerze 216 – dodanie zapisu, iż zaleca się realizację wyniesionego skrzyżowania dróg na terenie 216 w sąsiedztwie placu ogólnodostępnego na terenie 001 UC/MW3.

9) W karcie terenów o numerach: 190, 191, 229, 232 – dodanie zapisu, iż zaleca się realizację wyniesionego skrzyżowania dróg na terenach 190, 191, 229, 232 w sąsiedztwie placu ogólnodostępnego na terenie 008 U/MW2.

10) Wydzielenie w karcie numer 297 W terenu z przeznaczeniem na publiczny ciąg pieszo-rowerowy KD-X. Wprowadzone w projekcie planu wydzielenia nadal nie umożliwiają realizacji pełnego założenia „zielonej pętli”, pozostawiając fragmenty jej przebiegu na terenach prywatnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3a, 3b, 5) W zapisach projektu planu wprowadzono stosowne korekty redakcyjne zgłoszone w uwadze, korygujące błędnie przywołane numery dróg.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Na obszarze objętym projektem planu, 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. Tereny te obejmują w szczególności obszary w rejonie ul. A. Krauzego oraz doliny Potoku Wiczlińskiego, w tym również obszary częściowo już przekształcone w wyniku przeprowadzonych procesów inwestycyjnych.

Kwestionowany zapis projektu planu nie oznacza jednoznacznego wyłączenia z zabudowy terenów wskazanych orientacyjnie na rysunku planu. Zapis wskazuje, w przypadku inwestycji budowlanych na tych terenach, na potrzebę poprzedzenia inwestycji szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami – co pozwoli na określenie możliwości i warunków zabudowy. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

Ad 2, 3c, 4, 7-9) Realizacja elementów uspokojenia ruchu kołowego z jednoczesnym pierwszeństwem ruchu pieszego w rejonach ogólnodostępnych placów publicznych jest rozwiązaniem właściwym i pożądanym. Umożliwia kształtowanie komfortowej i bezpiecznej przestrzeni publicznej, tworzącej warunki publicznej aktywności oraz miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni. Proponowane w uwadze rozwiązania są możliwe w świetle zapisów planu. Jednak zasady organizacji ruchu oraz aranżacji przestrzeni w liniach rozgraniczających dróg, w tym elementów uspokojenia ruchu z zapewnieniem pierwszeństwa pieszych nie stanowią zakresu decyzji podejmowanych na etapie planu miejscowego.

Ad 6) Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów została uzgodniona z Zarządem Dróg i Zieleni. Podstawowy dojazd do terenów 020-023 U/MW2 odbywać się będzie od dróg lokalnych: 182 KD-L (ul. Danusi), 183 KD-L oraz dróg dojazdowych: 238 KD-D 1/2 (ul. Zbyszka z Bogdańca), 239 KD-D 1/2 (ul. T. Zielińskiego). Dodatkowe zjazdy z planowanej dwujezdniowej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, przy rozbudowanej sieci dróg niższych klas technicznych nie są zasadne. Zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi

publiczne, na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Natomiast rezerwy terenowe planowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (40 m) umożliwiają realizację ewentualnych pasów postojowych wzdłuż ulicy, które mogłyby być wykorzystywane na potrzeby dostaw i zaopatrzenia związanego z usługami w parterach zabudowy. Szczegółowe rozwiązania powinny być rozstrzygnięte na etapie konkretnych projektów zagospodarowania terenów.

Określone w projekcie planu wymagania parkingowe należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób. Plan dopuszcza 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 równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Ad 10) Wydzielenie terenu dla potrzeb ciągu pieszo-rowerowego na terenie 297 W wymagałoby dodatkowych wykupów gruntów prywatnych. Ciąg przecinający duże działki mógłby stanowić przeszkodę w obecnym i docelowym wykorzystaniu terenu. Założenia projektu planu umożliwiają realizację planowanej pętli pieszo-rowerowej w nieco innym przebiegu – z wykorzystaniem przewidywanych ciągów pieszo-rowerowych oraz tras rowerowych prowadzonych w ulicach, racjonalizując możliwości zagospodarowania terenów i ograniczając koszty związane z niezbędnym wykupem prywatnych gruntów.

8. **Barbara Nasierowska, Jolanta Szornak, Zbigniew Nasierowski** wnieśli o zmianę przeznaczenia przy ul. Wiczlińskiej 50, a oznaczonej w projekcie jako 038 US,ZP. W projekcie nieruchomość ta została przeznaczona pod sport, rekreację i tereny zielone. Składający uwagę nie mogą się z tym zgodzić, ponieważ akceptacja ww. projektu spowoduje, że oni, jako osoby fizyczne, nic na danym terenie nie będą mogli zrobić. Ich plany na przyszłość (budowa domów jednorodzinnych dla ich dzieci, wnuków) staną się nierealne. Jako osoby prywatne nie mogą podjąć na ich ziemi jakiejkolwiek inwestycji zgodnej z wymogami projektu. Nie są przeciwni planowaniu obiektów sportowych, rekreacyjnych i terenów zielonych, jednakże zajęcie całej nieruchomości pod powyższe uważają za decyzję mocno ich krzywdzącą. Nie posiadają wystarczających środków, aby w przyszłości zagospodarować działkę o powierzchni 2000 m^2 zgodnie z wymogami projektu. Mając na uwadze powyższe, wnieśli o całkowite, ewentualnie częściowe, odblokowanie ich nieruchomości i przeznaczenie jej pod budownictwo jednorodzinne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W obszarze kształtującej się zabudowy dzielnicy Chwarzno-Wiczlino niezbędne jest wskazanie terenów pod funkcje wypoczynkowe – sportu i rekreacji dla przyszłych mieszkańców. Ustalenia projektu planu, przeznaczające teren 038 US,ZP pod tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej, kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego. Duże walory krajobrazowe i przyrodnicze predysponują wskazany terenu do przeznaczenia pod usługi sportu i rekreacji oraz tereny zielone, służące ochronie krajobrazu oraz rekreacji.

9. **Dominik Dybek** wniósł o:

1) Dodanie drogi dojazdowej (ciągu pieszo/jezdnego) KD-X (KD-D), prowadzonej przez teren 159 ZE. Rejon ul. Myśliwka/Porożyńskiego, jako jedyny w planie, jest obecnie przestrzennie odcięty od reszty dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Mimo kontaktu wzrokowego np. z położonym obok obszarem planowanego centrum dzielnicy (np. 017 U/MW2), został całkowicie od niego odcięty komunikacyjnie planem 2201 wprowadzonym w 2004 r. Ww. obszar nie łączy się z żadną częścią dzielnicy, zamiast tego uczyniono go sztucznie izolowaną wyspą zawieszoną wśród lasów i łąk. Mimo, iż szerokość wspomnianych łąk wynosi na sporym odcinku niewiele więcej niż 10 m – taka jest szerokość pasa rozdzielającego rejon ul. Myśliwka/Porożyńskiego od reszty dzielnicy. W obecnie wyłożonym planie 2210 wprowadzono korzystne zmiany, prowadząc dwa ciągi rowerowe przez tereny 159 ZE, tworząc jakiekolwiek połączenie komunikacyjne ww. rejonu z resztą terenów planu. Zdaniem składającego uwagę zmiany są korzystne, ale niewystarczające. Celem obecnie wprowadzanego planu powinno być naprawienie błędu poprzedniego planu, a do tego nie wystarczą ciągi pieszo-rowerowe. Rozwiązaniem logicznym dla komunikacji przedmiotowego rejonu, dodatkowo prostym i uwzględniającym naturalne ukształtowanie terenu, jest zwiększenie klasy jednego z planowanych ciągów pieszo-rowerowych do KD-D lub przynajmniej do KD-X. Dodatkowo, celowe byłoby powiększenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę (MN1-R) w rejonie,

przez który prowadzona będzie droga, tak by obszar ten wyraźniej i lepiej połączyć przestrzenno-funkcjonalnie z resztą dzielnicy. Alternatywnie do zwiększenia klasy ciągu pieszo-rowerowego wprowadzenie drogi KD-X, jak w załączniku graficznym. Droga ta mogłaby logicznie połączyć drogę 232 KD-D 1/2 z istniejącym dojazdem do drogi 235 KD-D 1/2. Spadki nie przekroczyłyby 10-12%, a jednocześnie droga taka nie byłaby uciążliwa dla okolicznych mieszkańców. Nie przecinałaby też terenu zielonego w jego szerszym miejscu, a jedynie tuż za zwężeniem do kilkunastu metrów. Dodatkowo biegłaby przez teren odsłonięty, co dałoby możliwość, żeby drogą tą dzieci same mogły chodzić do szkoły, bez obaw o to, że po drodze będą musiały przechodzić przez tereny ciemne i odludne (okres jesienno-zimowy). Kolejnym argumentem za dodaniem drogi są media. Cały rejon ul. Myśliwka/Porożyńskiego leży w strefie ochronnej ujęcia wód "Wiczlino", w której obowiązuje obecnie zakaz wykonywania studni głębinowych, a nie ma tu sieci wod.-kan. Sytuacja jest schizofreniczna, bo miasto wskazało teren pod zabudowę, a obecnie nie ma tu jak zapewnić wody bieżącej. Wykup części gruntów pod drogi istniejące w obecnym planie został zablokowany. Poprowadzenie alternatywnej możliwości prowadzenia mediów, do tego znacznie krótszej, z drogi 232 KD-D 1/2 mogłoby uchronić miasto/RZGW przed potencjalnymi sprawami sądowymi o odszkodowanie.

2) Plan powinien przewidywać ciągi piesze łącząc ze sobą obszary sąsiadujących ze sobą kart terenu, dotyczy 120, 121 MN1-R, 158 ZE. Wnioskowane dwa ciągi piesze są w istocie usankcjonowaniem istniejących podziałów geodezyjnych. Ciągi te są niezbędne dla połączenia pieszo-rowerowego terenów pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie, w przeciwnym razie ten i tak niewielki obszar zostanie sztucznie podzielony na mniejsze izolowane od siebie tereny. Przejście, od sąsiada do sąsiada, między terenami 120 i 121 MN1-R bez braku wnioskowanego połączenia będzie wymagać obejścia całego terenu dokoła, pokonania dystansu nawet 20-krotnie dłuższego niż ten wynikający z rzeczywistej odległości. Dodatkowo, połączenie między terenami 120 i 121 MN1-R powinno dawać możliwość prowadzenia tamtędy mediów. Na załączniku graficznym przedstawiono wnioskowane połączenia pieszo-rowerowe.

3) Zmianę zapisu „nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej" (dotyczy terenów MN1-R). Przy obecnych zapisach planu nie da się, nawet na dużej działce, na terenach MN1-R, zbudować dodatkowego małego budynku dla gości lub jakiegokolwiek innego budynku, w którym zgodnie z prawem mogliby chociaż sezonowo mieszkać ludzie. Budynki takie mają swoje uzasadnienie, na co przykładem jest Skandynawia, gdzie każdy właściciel domu możne na swojej działce postawić osobny budynek dla gości i funkcjonuje to w przestrzeni znakomicie, daje wymierne oszczędności właścicielom i korzyści dla środowiska (pomieszczenia używane okresowo ogrzewa się tylko okresowo, a nie przez cały rok jak w przypadku pomieszczeń w głównej bryle budynku). W polskim prawie nie ma możliwości, by budynek gospodarczy, jaki można wybudować, mógł służyć celom mieszkalnym, stąd wniosek o zapis w planie. Ponadto, przy niskich parametrach intensywności zabudowy, budynek dodatkowy i tak będzie mógł zostać zbudowany tylko na większych działkach. Zdaniem składającego uwagę znacznie lepiej jest regulować możliwości zabudowy parametrami intensywności niż zapisem o ilości budynków na działce. Wystarczy wziąć pod uwagę choćby fakt, że pojedyncza działka, zgodnie z zapisami planu dot. min. wielkości działki może mieć 900 m^2, ale może też mieć dwa i więcej razy większą powierzchnię. Nie powinno się obu przypadków skrajnych traktować jednakowo.

4) Utrzymanie istniejącego w obecnym planie zapisu w punkcie ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU „zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji” – dotyczy terenów ZL. Istniejące w planie tereny leśne nie tworzą większych kompleksów leśnych, bardziej kępy zieleni izolacyjnej rozdzielające tereny budowlane i ciągi komunikacyjne. Istniejący zapis wynika z racjonalnej analizy kontekstu tych terenów, dlatego nie należy zapisu zmieniać.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 4) W świetle przedstawionych argumentów uzasadnione było utrzymanie zapisów obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego na terenach leśnych obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obszar planowanej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic: B. Myśliwka i B. Porożyńskiego jest wyraźnie odcięty od sąsiednich terenów dolinką o głębokości ok. 15-20 m. Ukształtowanie terenu w rejonie planowanej zabudowy i przeprowadzone wydzielenia działek budowlanych uniemożliwiają

bezkonfliktową realizację proponowanego połączenia ulicznego – spadki terenu we wskazanym w uwadze miejscu przekraczają 30%, co wyklucza poprowadzenie drogi spełniającej wymagania określone przepisami. Z drugiej strony charakter planowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, w strefie rezydencjalnej, uzasadnia utrzymanie ustalonego w obowiązującym planie układu ślepych ulic, korzystnie wpływając na bezpieczeństwo ruchu i bezpieczeństwo użytkowania.

Wprowadzenie przelotowego układu drogowego wpłynęłoby negatywnie na ciągłość głównych powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zieleń ta, tworzy układ o przebiegu wschód-zachód i łączy tereny leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną Potoku Wiczlińskiego, obejmując cenne przyrodniczo elementy krajobrazu oraz obszary łącznikowe o wysokim potencjale przyrodniczo-krajobrazowym.

Ustalone w planie ciągi pieszo-rowerowe mogą być wykorzystane dla prowadzenia tras infrastruktury technicznej.

Ad 2) Projekt planu kontynuuje ustalone w obowiązującym planie miejscowym powiązania pieszo-rowerowe terenów w rejonie ul. Porożyńskiego z terenami górnego tarasu w rejonie ul. Zaruskiego. Dodatkowo wskazuje 2 nowe powiązanie pieszo-rowerowe łączące rejony placu do zawracania w ul. Porożyńskiego (235 KD-D 1/2) z ulicami: J. Joachimczyka oraz H. Szymańskiego. Wytypowane miejsca uwzględniają główne cele ruchu pieszo-rowerowego oraz istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie terenu.

Układ dróg wewnętrznych w rejonie ul. Porożyńskiego jest wynikiem projektów podziałów przedstawionych przez właścicieli terenów. Wprowadzenie dodatkowych powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych o charakterze dróg wewnętrznych jest możliwe – nie narusza ustaleń planu.

Ad 3) Ustalony w planach miejscowych na terenach zabudowy jednorodzinnej rezydencjalnej zakaz realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej ma na celu eliminację realizacji kilku samodzielnych budynków jednorodzinnych mogących w efekcie prowadzić do wtórnego podziału nieruchomości i zmniejszenie wielkości działek odpowiadających charakterowi zabudowy. W ramach ustalonych parametrów zabudowy istnieje możliwość realizacji zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, w ramach której może powstać np. obiekt gospodarczy spełniający funkcję podnoszonego w uwadze domku dla gości.

10. **Janusz Kaszyński** wniósł poniższe uwagi:

1) W pobliżu skrzyżowania ul. Chwarznieńskiej i Żaglowej, na wysokości posesji Chwarznieńska 186C, ulica Chwarznieńska ma szerokość zaledwie 4 m, co utrudnia komunikację w tym rejonie. W związku z tym, do czasu wybudowania drogi 168 KD-Z 1/2/ KD-Z 2/2, wniósł o poszerzenie ul. Chwarznieńskiej w tym rejonie do szer. 8 m.

2) W pobliżu skrzyżowania ul. Chwarznieńskiej i Żaglowej, na wysokości posesji Chwarznieńska 186C, ulica Żaglowa ma szerokość zaledwie 4 m, co utrudnia komunikację w tym rejonie. W związku z tym wniósł o poszerzenie ul. Żaglowej w tym rejonie do szer. 8 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nieruchomość położona przy ul. Chwarznieńskiej 186C wraz z przylegającym do niej odcinkiem ul. Chwarznieńskiej znajduje się poza obszarem objętym projektem planu – na obszarze, gdzie obowiązują ustalenia mpzp części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej. Ustalenia ww. planu uwzględniają rezerwę terenu dla docelowego wydzielenia ul. Chwarznieńskiej o szerokości odpowiadającej klasie technicznej drogi – 15 m.

Ad 2) Postulowany odcinek ul. Żaglowej położony jest w liniach rozgraniczających projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej, planowanej jako ulica zbiorcza dwujezdniowa. Realizacja ulicy spowoduje, że ul. Żaglowa docelowo nie będzie posiadała połączenia z ul. Chwarznieńską w obecnym śladzie. Powyższe oznacza brak uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

11. **Edmund Meironke** w związku ze zmianami wysokości zabudowy na terenie działki nr 2996 (planuje się tu zabudowę wielorodzinną wysoką, a pierwotnie była niska), wniósł protest i nie zgodził się na wysokość proponowanej zabudowy, gdyż narusza to prawo własności. Zatwierdzenie takiego planu uniemożliwia mu dysponowanie jego gruntem, a właściwie jest jednoznaczne z wysiedleniem. Ziemia ta należy do jego rodziny z „dziada-pradziada" i jego dzieci również chciałyby budować tu domy oraz prowadzić działalność gospodarczą. Obecnie uprawia ziemię. W momencie, gdy nie będzie czuł się na siłach, poprzez ww. plan zagospodarowania, będzie zmuszony sprzedać swoje grunty deweloperowi.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W ramach warsztatów Charrette przeprowadzonych w 2012 r. dla dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, wypracowane zostały nowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz powiązania komunikacyjne, które przyczyniły się do poprawy dotychczasowych ustaleń planu, w szczególności w zakresie centrum dzielnicy oraz zmiany charakteru podstawowego układu komunikacyjnego. Doprecyzowanie zasad kształtowania centrum dzielnicy umożliwi realizację wielofunkcyjnego zespołu usługowo-mieszkaniowego o charakterze śródmiejskim, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze centrum dzielnicy nie jest atrakcyjna, z uwagi na szczególną aktywność publiczną tej części miasta, związaną z programem usługowym. Obszary funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny być lokalizowane w strefach zabudowy o zbliżonym charakterze, w tym przypadku poza obszarem centrum. Ustalone w projekcie przeznaczenie terenu pod kwartał śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wpłynie niewątpliwie na istotny wzrost wartości nieruchomości, umożliwiający ewentualną zamianę/uzyskanie gruntów w innych lokalizacjach na obszarze Gdyni-Zachód wytypowanych dla zabudowy jednorodzinnej.

12. **Kazimierz Robakowski** wniósł o zmianę przeznaczenia działki nr 304/56 (obecnie działka nr 3487), która w dotychczas obowiązującym planie nr 2201 znajduje się w strefach terenu: 123 ZL, 124 ZL, 143 ZE i przeniesienia jej do strefy MN1. W czasie opracowania planu nr 2201 działka w ewidencji gruntów miała błędnie oznaczone użytki, niezgodne ze stanem faktycznym na gruncie, a mianowicie występowały użytki: Ls, Lz, N, RVI, PsV. W 2009 r. składający uwagę zlecił aktualizację klasyfikacji gruntów, w wyniku której klasyfikator stwierdził, że nastąpiła zmiana użytkowania, dotychczasowe użytki: Ls, Lz, N, RVI stanowią użytek zielony PsVI. Jednocześnie wykazał, że zapis „Ls" i „Lz" jest wynikiem błędu – oba kontury nie figurują w obecnych i archiwalnych operatach leśnych. Sądzi, że występowanie użytków Ls, Lz, N miało decydujący wpływ na zakwalifikowanie działki 304/56 do stref terenu: 123 ZL, 124 ZL, 143 ZE. Ponadto w dotychczasowym planie jest niewydzielony ciąg pieszo-jezdny w obrębie działki 304/56, kontur 234 KD-X kończy się na północno-zachodniej granicy działki, a symbol ciągu pieszo-jezdnego przebiega przez całą działkę. Działka 304/56 bezpośrednio przylega do terenu oznaczonego w planie 78 MN1 oraz pozostaje w bliskim sąsiedztwie z terenem 81 MN1, przeniesie jej do MN1 nie zaburzy porządku urbanistycznego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu utrzymujące przeznaczenie terenów zieleni, kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia korekty granic terenów leśnych w dostosowaniu do stanu użytków wg aktualnego zasobu geodezyjnego.

Wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie tereny zieleni ekologicznej, zieleni nieurządzonej wraz z terenami leśnymi, stanowią główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zieleń ta, tworzy układ o przebiegu wschód-zachód i łączy tereny leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną Potoku Wiczlińskiego, obejmując cenne przyrodniczo elementy krajobrazu oraz obszary łącznikowe o wysokim potencjale przyrodniczo-krajobrazowym. Mając na uwadze powyższe, zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową nie jest wskazana.

13. **Mirosława Myszka, Ewa Chrabkowska, Bożena Hałupka, Bronisław Chrabkowski, Eugeniusz Chrabkowski** wnieśli następujące uwagi dotyczące działek położonych przy ul. Juliana Rummla nr 10, 8, 4 oraz 2:

1) W zakresie terenu oznaczonego w mpzp jako 027 U – zabudowa usługowa, wnieśli o zmianę przeznaczenia objętych nim działek na usługowo-mieszkaniowe o dopuszczalnej wysokości do 21 m – podobnie jak to ma miejsce w sytuacji działek sąsiednich. Umożliwi to w pełni zagospodarowanie ww. działek.

2) Wnieśli o usunięcie na działce nr 3267 możliwości budowy obiektów o charakterze sakralnym. W przekonaniu składających uwagę nie jest możliwa taka zabudowa tej działki, gdyż jest ona zbyt mała, a ponadto jest niejako podzielona na dwie działki, znajdującym się na niej obszarem leśnym.

3) Obszar oznaczony w planie jako 148 ZP – teren zieleni urządzonej, obejmujący działki nr 3243, 3250, 3251, 3267, uniemożliwia zagospodarowanie ww. działek w jakikolwiek dostępny sposób. Takie przeznaczenie działek w mpzp jest bardzo niekorzystne, ogranicza możliwość rozporządzania nimi w pełnym zakresie. Działki są nieatrakcyjne, zarówno dla właścicieli, jak i dla potencjalnych działań inwestycyjnych. Wnieśli zatem o zmianę przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową. Ewentualnie wnieśli o zamianę działek na inne działki Gminy Miasta Gdyni o podobnej wartości i powierzchni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Ustalenia projekt planu, przeznaczające działkę nr 3267 pod tereny zabudowy usługowej, kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego. Przedmiotowa działka stanowi lokalne wyniesienie terenu, co predestynuje ją do wykorzystania na cele usługowe – obiekt stanowiący istotny wyróżnik architektoniczny przyszłego centrum dzielnicy. Dopuszczona wysokość zabudowy do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych, stanowi podstawową wysokość budynków w rejonie centrum dzielnicy i jest podwyższona w stosunku do pozostałych terenów. Podnoszona funkcja sakralna nie jest obligatoryjna wg zapisów projektu planu. W przypadku realizacji obiektów sakralnych i obiektów kultury projekt planu dopuszcza usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 27 m (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni rzutu zabudowy. Obszary zabudowy śródmiejskiej powinny być obszarami wielofunkcyjnymi, wykorzystującymi naturalne walory przestrzeni – zapewnia to różnorodność zagospodarowania, aktywność oraz zróżnicowanie charakteru przestrzeni publicznych.

Ad 3) Wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym teren zieleni urządzonej 148 ZP, obejmujący m.in. działki położone przy ul. J. Rummla 10, 8, 4 oraz w części przy ul. J. Rummla 2, wraz z terenami 147 – 152 ZP, stanowi główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zieleń ta, tworzy układ o przebiegu północ-południe i łączy tereny leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną Potoku Wiczlińskiego, obejmując cenne przyrodniczo elementy krajobrazu oraz obszary łącznikowe o wysokim potencjale przyrodniczo-krajobrazowym. Ustalona w obowiązującym planie miejscowym szerokość pasa zieleni została szczegółowo przeanalizowana i ograniczona do niezbędnego minimum. Projekt planu nie przewiduje zmian w zakresie ww. terenów zieleni urządzonej.

14. **Zenon Drewa** złożył uwagę w zakresie jego zamierzeń inwestycyjnych – stałej lokalizacji myjni samochodowej na działce nr 2684. Działka nr 2684 położona jest przy ul. Wiczlińskiej, w sąsiedztwie istniejącego budynku Straży Pożarnej. Powierzchnia działki wynosi ok.1982 m^2. Działka przecięta jest przebiegiem gazociągu średniego ciśnienia 300DN, od którego wymagana jest strefa bezpieczeństwa wynosząca ok.1.5 m x 2 – czyli w obie strony od osi gazociągu.

Działka nie leży na terenach prawnie chronionych, nie jest zagrożona osuwaniem mas ziemnych ani powodzią, nie znajdują się na niej strefy ochrony archeologicznej. Działka leży na terenie objętym uchwalonym mpzp części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino rejon ulic: Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i Śliskiej uchwalonego uchwałą Nr XXVI/602/04 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2004 r. Według ustaleń ww. planu teren składającego uwagę przewidziany jest pod usługi niekomercyjne. Zatem każda działalność, za którą pobiera się opłaty jest tu niedopuszczalna. Była to rezerwa pod rozbudowę obiektu Straży Pożarnej – usługi publiczne na terenie – do wykupienia przez Gminę Gdynia. Plan ten został uchwalony w 2004 r., czyli 12 lat temu. Przez te lata teren składającego uwagę był blokowany i o wykupieniu przez Gminę Gdynia na cele usług publicznych nie było mowy, a podejście do planowania przestrzennego też uległo zmianie w wyniku kolejnych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W 2014 r. przystąpiono do nowego mpzp części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińska, Chwarznieńska i A. Krauzego. Składający uwagę złożył wniosek do ww. planu, informując o zamierzonej przez niego inwestycji na jego terenie, wnioskując nawet

o tymczasową lokalizację myjni samochodowej na jego terenie. Pisał: „Wnioskuję, dopóki projekt planu jest w fazie roboczej o zapis dopuszczający usługi o charakterze komercyjnym". Myjnia samochodowa jak i inne usługi motoryzacyjne w dzielnicy są bardzo potrzebne. Liczba samochodów stale wzrasta, transport oparty jest głównie o transport indywidualny, a więc samochody osobowe. Z powodu panującego klimatu, częstych opadów brudne samochody są nieomal normą. Myjnia samochodów jest usługą niezbędną i oczekiwaną przez użytkowników aut. Składający uwagę ma zagwarantowane prawo własności również w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Chciałby realizować swoje zamierzenia na działce nr 2648. Dla wnioskowanej funkcji jest to lokalizacja idealna – łatwy dostęp z ulicy, na trasie częstego ruchu samochodowego, a w odległości od zabudowy mieszkaniowej – więc niezakłócająca funkcji mieszkaniowej.

W projekcie planu dopuszczono lokalizację myjni jako inwestycję czasową. Okazało się jednak, że na czasowe inwestycje banki nie udzielają kredytu co uniemożliwia rozpoczęcie inwestycji. Poza tym, co jest także barierą – nieustalenie terminu tymczasowości może spowodować konieczność likwidacji myjni czy warsztatu przed upływem czasu amortyzacji, a nakłady na budowę myjni są wysokie. W związku z powyższym złożył uwagę odnośnie zapisu i wyraził sprzeciw wobec lokalizacji Straży Pożarnej na działce nr 2684. Proponował rozbudowę Straży Pożarnej na terenie położonym po jej stronie zachodniej oznaczonym symbolem 051 MW2 w strefie MW2,U lub na jego terenie poza gazociągiem w kierunku północnym kosztem jego zagrody – jak na załączonym szkicu. Wnioskował o dopuszczenie dojazdu na jego teren z ulicy Wiczlińskiej jak to ma miejsce do całej strefy usługowej. Zwrócił się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie uwagi, jest to bowiem niezwykle ważna i istotna inwestycja dla niego i jego syna. Ma nadzieję, że Pan Prezydent przychyli się do prośby a projektanci w BPP Miasta Gdyni poszukają zamiennej lokalizacji dla rozbudowy Straży Pożarnej zgodnie z jego propozycją. Wydaje się, że lokalizacja na terenie MW2,U czy w kierunku północnym jest lokalizacją właściwą, a jemu i jego synowi pozwoli na realizację inwestycji stanowiącej zabezpieczenie bytu. Inwestycja o charakterze komercyjnym przyniesie także korzyści dla budżetu Gminy w formie podatków. Blokowanie własności składającego uwagę jest dla niego krzywdzące, zatem ponowił prośbę o rezygnację z lokalizacji Straży Pożarnej na jego działce i o stałą lokalizację usług motoryzacyjnych, w tym myjni, na działce nr 2684. Wydaje się, że władze samorządowe sprzyjają inicjatywom inwestycyjnym i rozwojowi działalności gospodarczej. Na to więc liczy, prosząc o umożliwienie realizacji inwestycji w oparciu o kredyt z zagwarantowaniem pełnej amortyzacji – co zapewni tylko stała lokalizacja naszego zamierzenia.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obowiązujący plan miejscowy, mając na uwadze lokalizację jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej Gdynia-Wiczlino oraz wnioski Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w Gdyni, przeznaczył teren obejmujący części działek nr: 2682, 2683, 2684, 3008, pod tereny zabudowy usługowej (teren 047 U), z zaleceniem lokalizacji jednostki ochrony przeciwpożarowej. Na terenie, biorąc pod uwagę priorytet dla funkcji OSP, wykluczono możliwość lokalizacji samodzielnych obiektów handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i innych usług komercyjnych. Jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej Gdynia-Wiczlino włączona jest do Krajowego Systemu Ratowniczo Gaśniczego, stanowi najbliższą jednostkę służb pożarniczych w zasięgu obsługi Chwarzna-Wiczlina. Jednostka ta w chwili obecnej posiada dwa stanowiska dla wozów strażackich. Priorytet bezpieczeństwa pożarowego oraz potencjał docelowej liczby mieszkańców dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, będzie powodował potrzebę rozbudowy istniejącej jednostki, w sposób adekwatny do stale wzrastającej liczby mieszkańców dzielnicy. Aktualność przyjętych założeń została poparta stanowiskiem Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w Gdyni w 2016 r.

Projekt planu kontynuuje założenia obowiązującego planu miejscowego, przeznaczając teren pod zabudowę usługową – lokalizację jednostki ochrony przeciwpożarowej. W związku z przedstawionym przez właściciela działki nr 2684 wnioskiem o dopuszczenie lokalizacji myjni samochodowej w obrębie terenu 026 U, w projekcie planu dopuszczony został tymczasowy sposób zagospodarowania – myjnia samochodowa i usługi motoryzacyjne. Plan nie określa ram czasowych dla tymczasowego zagospodarowania terenu. W przypadku podjęcia decyzji o potrzebie rozbudowy remizy OSP, właścicielowi terenu przysługiwać będzie adekwatne odszkodowanie, uwzględniające koszty poniesione na realizację funkcji tymczasowej, co eliminuje ewentualne ryzyko finansowe.

Odnosząc się do zaproponowanych w uwadze dwóch nowych lokalizacji pod rozbudowę remizy OSP należy podkreślić, że obejmują one rejony położone poza terenem przewidzianym zarówno w obowiązującym jak i w projekcie planu. Pierwsza lokalizacja obejmuje teren należący do wnoszącego

uwagę, jednak położony w głębi obszarów planowanej zabudowy mieszkaniowej, w miejscu obecnego siedliska, wymagającego rozbiórki w przypadku realizacji rozbudowy remizy OSP. Natomiast druga lokalizacja obejmuje teren po zachodniej stronie terenu 026 U, należący w przeważającej części do innego właściciela prywatnego. Realizacja tego postulatu wprowadzałaby nowe ograniczenia w możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

15. **Jolanta i Tadeusz Piórkowscy** wnieśli o przywrócenie przebiegu ulic wskazanych terenami planistycznymi o oznaczeniach 154 KD-Z, 155 KD-Z i 179 KD-D w obecnie obowiązującym mpzp nr 2201, w miejsce przewidzianych w nowym planie ulic wskazanych terenami 169 KD-Z i 170 KD-Z.

Od roku 1994 byli współwłaścicielami działki nr 3819 (wg starej numeracji nr 307/5), która to działka według mpzp nr 2201 przeznaczona została w głównej mierze pod budowę drogi 154 KD-Z, jak również pod tereny planistyczne 155 KD-Z, 143 ZE, 076 UO oraz 073 MN1,U. Od roku 2005 współwłaścicielem ww. działki stał się również Urząd Miasta Gdyni. W związku z takim przeznaczeniem tejże działki, od roku 2008 prowadzą wraz z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami UM Gdyni postępowanie w sprawie zniesienia tej współwłasności i rozgraniczenia działek. Postępowanie to prowadzone było głównie pod kątem dopasowania wydzielanych części do granic terenów planistycznych wskazanych na mpzp 2201, w tym w szczególności do granicy terenu 073 MN1,U. W wyniku zniesienia współwłasności z UM Gdyni i rozgraniczenia działek stali się właścicielami działki będącej częścią wspólną działki 3819 oraz terenu 073 MN1,U. Ta nowa działka została wytyczona geodezyjnie w dniu 05.04.2017 r. Działka ta do dnia dzisiejszego nie posiada jeszcze nadanego numeru ewidencyjnego. Według nowego projektu mpzp nr 2210 ponad połowa nowo wydzielonej działki przeznaczona ma być pod teren planistyczny 169 KD-Z. Pozostała część, ze względu na jej kształt (pas terenu o szerokości od około 12 do około 25 m, w dodatku zawierający w sobie na całej długości i szerokości pas zakazu zabudowy), praktycznie nie nadaje się do jakiegokolwiek sensownego wykorzystania. Dodatkowo nadmienić należy, iż granice innych działek położonych w tym rejonie, jak też sposoby zagospodarowania tych działek, również zostały dostosowane do przebiegu ulic przewidzianych planem 2201. Dotyczy to w szczególności działek nr 3828 (Lidl – front zwrócony w kierunku ulicy Chwarznieńskiej) i nr 3830 (przychodnia – front zwrócony w kierunku planowanej ulicy 155 KD-Z). Do uwagi załączono postanowienie podziałowe wraz z mapką geodezyjną.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

16. **Jacek Jackowiak** wniósł o ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 008 U/MW2 do 15 m oraz ograniczenie wysokości dominanty do 21 m. Obecne zapisy planu pozwalają na podwyższenie zabudowy od strony ulicy 191 KD-L (L. Staniszewskiego) do 20 m (do 6 kondygnacji). Będzie to znacząco odstawać od sąsiadującej zabudowy na terenach 017, 018, 019, 041 (dopuszczalna wysokość 15 m, 4 kondygnacje) oraz 116 (dopuszczalna wysokość 9 m, 2 kondygnacje). Wyrównanie dopuszczalnej wysokości pozwoli na zachowanie spójnego wyglądu wzdłuż całej ul. L. Staniszewskiego, pozwoli również na lepsze wyeksponowanie dominanty znajdującej się na tym terenie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu ogranicza wysokość zabudowy wielorodzinnej na terenie 008 U/MW2, realizowanej w bezpośredniej bliskości z zabudową jednorodzinną. Pomiędzy zabudową wielorodzinną a jednorodzinną biegnie ul. gen. M. Zaruskiego (229 KD-D 1/2), której szerokość w liniach rozgraniczających wynosi ponad 11 m. Projekt planu dopuszcza od strony zabudowy jednorodzinnej wysokość do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Ewentualne podwyższenie zabudowy warunkowane jest wycofaniem podwyższonych części w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu od strony przedmiotowej ulicy, na odległość odpowiadającą, co najmniej wielkości podwyższenia.

Lokalna dominanta architektoniczna o wysokości do 25 m dopuszczona jest w północnej części terenu 008 U/MW2 – od strony istniejącej zabudowy wielorodzinnej ma terenie 019 U/MW2 – przy krótszym boku placu ogólnodostępnego wskazanego na rysunku projektu planu. Warunkiem realizacji ww. dominanty jest przynajmniej częściowe wycofanie obrysu ostatniej kondygnacji w stosunku do kondygnacji położonych poniżej.

17. **Marcin Drewa** zgłosił następujące uwagi:

1) W poprzedniej wersji mpzp jego dom jednorodzinny został zbudowany na działce nr 2821 z zabudową MN3, MW1. W obecnym projekcie została dokonana zmiana zabudowy na U/MW2, co jest sprzeczne ze

stanem faktycznym. Do usługowej zabudowy uwag nie zgłosił. Prosił o uwzględnienie w projekcie, że działka nr 2821 ma pozostać działką z zabudową MN3,MW1,U.

2) Druga uwaga kierowana jest do klasyfikacji drogi, która graniczy z działką nr 2821, ul. Janki Bielak. Stary mpzp klasyfikuje drogę, jako 224 KDW, a tymczasem w projekcie klasyfikacja zmieniała się na 217 KD-D 1/2.

Na etapie konsultacji społecznych nie mógł się dowiedzieć jak ta klasyfikacja wpłynie na szerokość tej drogi. Nie znając jej szerokości może domniemać, że w przyszłości droga może poszerzyć się o tyle, że może zagrażać jego nieruchomości. Biorąc pod uwagę brak wiedzy oraz troskę o swoją własność nie może wyrazić zgody na zmianę tej klasyfikacji i prosił, aby klasyfikacja pozostała bez zmian, czyli 224 KDW.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działki nr 2821-2827 położone przy ul. Janki Bielak znajdują się na terenie, który zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną niską (teren 042 MW2). Plan dopuszcza lokalizację zabudowy jednorodzinnej na terenie 042 MW2, wzdłuż ulicy wewnętrznej 224 KDW (ul. Janki Bielak), w pasie o szerokości do 30 m.

Projekt planu kontynuuje powyższe ustalenie, dopuszczając w dalszym ciągu na przedmiotowym terenie realizację zabudowy jednorodzinnej – w karcie terenu 007 U/MW2 (§ 14 ust 2 pkt 2 lit. c) ustalono: „funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 007 U/MW2; dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej na terenie 007 U/MW2, w pasie o szerokości do 30 m wzdłuż drogi 217 KD-D 1/2 – ul. J. Bielak.”.

Projekt planu nie zmienia szerokości ul. Janki Bielak (217 KD-D 1/2). Ulica na całym przebiegu posiada wydzielenia geodezyjne, które zrealizowane zostały na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego – szerokość ulicy wynosi 10 m. Wprowadzona w projekcie planu zmiana obejmuje jedynie klasyfikację ulicy – z drogi wewnętrznej na drogę publiczną dojazdową – bez wpływu na zmianę szerokość ulicy. Zgodnie z przepisami minimalna szerokość drogi dojazdowej o przekroju jednojezdniowym nie powinna być mniejsza niż 10 m. Zasadność zmiany klasyfikacji ulicy powodują dokonane przez Miasto wykupy nieruchomości położnych w pasie drogowym, mające na celu docelowe zarządzanie oraz utrzymywanie ul. Janki Bielak przez Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni.

18. **Jerzy Drewa** zgłosił następujące uwagi:

1) Niepokoiła go klasyfikacja drogi, która sąsiaduje z działką nr 2838. Ulica Janki Bielak, bo o niej mowa, zmieniła klasyfikację z drogi wewnętrznej 224 KDW na drogę dojazdową 217 KD-D1/2. Biorąc pod uwagę fakt, że składający uwagę nigdzie nie może znaleźć informacji na temat szerokości drogi o takiej klasyfikacji obawia się znacznego poszerzenia w przyszłości tej ulicy, co oczywiście może nie pozostać bez wpływu na jego nieruchomość. Być może jego obawy nie mają pokrycia nie mniej jednak uważa, że równoległe ulice Stankiewicza oraz Jurkiewicza są na tyle szerokimi ulicami, że ul. Janki Bielak może pozostać w obecnej klasyfikacji drogi wewnętrznej 224 KDW i o to wnioskował.

2) Druga uwaga kierowana jest do działek jego najbliższej rodziny córki, syna oraz jego rodzeństwa. Mowa tu o działkach nr 2821, 2822, 2823, 2826 oraz 2827. W poprzednim mpzp widniała zabudowa MN3,MW1 w chwili obecnej w projekcie zostały te działki przekształcone na MW2. Jest to dla niego bardzo niezrozumiałe. Nie wszystkie wyżej wymienione działki są zabudowane, a jego rodzina miała wobec tych działek plany chociażby budowę domów jednorodzinnych dla swoich dzieci, co w momencie zmiany będzie niemożliwe. Bardzo prosił o pozostawienie tych gruntów bez zmian zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 17.

19. **Hanna Budkiewicz** nie zgodziła się z ze zmianami wprowadzonymi w nowym projekcie mpzp w rejonie działki nr 2822 przy ul. Janki Bielak 27 oraz zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy przedstawiła następujące uwagi do ww. projektu:

1) Wniosła o pozostawienie w pasie działek o numerach: 2821, 2822, 2823, 2826 i 2827 zabudowy typu MN3,MW1 zgodnie z dotychczasowym mpzp. Według projektu teren, którego jest właścicielką, ma posiadać zabudowę o symbolu U/MW2 – czyli budynki powinny być wielorodzinne niskie o charakterze usługowym. Składająca uwagę na swojej działce wybudowała budynek jednorodzinny wolnostojący,

dozwolony dla oznaczeń terenu MN3. Uchwalenie nowego projektu mpzp mogłoby oznaczać, że jej dom i dom jej brata na działce sąsiedniej jest niezgodny z mpzp. Ponieważ urzędnicy często zmieniają i plany i decyzje oraz w obawie o przyszłość, stanowczo domagała się zachowania dotychczasowego charakteru gruntu działki stanowiącej jej własność, jak i innych oznaczonych w załączniku działek należących do najbliższej rodziny.

2) Nie zgadzała się na przekwalifikowanie istniejącej drogi – Janki Bielak – z drogi wewnętrznej 224 KDW na 217 KD-D 1/2, czyli wniosła o niedokonywanie zmian do istniejącego planu. Na konsultacjach ani ona, ani nikt z jej rodziny nie otrzymał wytłumaczenia takiej zmiany, ani nie uzyskali zapewnienia, że taka zmiana nie łączy się z późniejszym poszerzeniem tejże drogi, dlatego chce, aby pozostała drogą wewnętrzną. Posiada ona na dziś szerokość 10 m i według jej oceny jest to szerokość wystarczająca dla zabudowy jednorodzinnej. Pragnie oszczędzić sobie w przyszłości następnej przykrej niespodzianki (ze strony urzędników i planistów) jakim mogłoby być zawiadomienie o poszerzeniu drogi i konieczności wyburzenia ich ogrodzeń, a co za tym idzie pomniejszeniu działki nr 2822 oraz działek sąsiadujących.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 17.

20. **Danuta Matuszewska** w związku z proponowanymi obecnie zmianami projektowymi w obrębie działek nr 2826, 2836 i 2841, które w sposób drastyczny naruszają jej prawo własności i uniemożliwiają wykorzystanie jej gruntu zgodnie z osobistymi planami, zgłosiła następujące uwagi:

1) Nie zgadzała się na typ zabudowy MW2 na działce nr 2826. Jest to obecnie zabudowa MN3/MW1 od 2003 r. Wówczas właściciele działek walczyli w formie protestów, uwag, zażaleń itp. o ten typ zabudowy, aby zachować urok tego regionu, który jest typową dzielnicą domków jednorodzinnych i aby na tym pasie od działki 2821 do 2827 młode pokolenie, które odziedziczyło ziemie po dziadkach i pradziadkach mogło się szczycić, że tu są ich korzenie i wybudować domki, co już częściowo się stało. Biorąc pod uwagę obecny mpzp, nie tylko składająca uwagę, ale i jej rodzina, która mieszka obok i inni, którzy chcą się tu budować i swoje plany życiowe wiązać z tą ziemią, pobrali wieloletnie kredyty, sprzedali dotychczasowe mieszkania itp. Nie po to wyprowadzali się z bloków i wieżowców, aby z nimi sąsiadować, a to gwarantował im dotychczasowy plan zagospodarowania. Dlaczego władze Gdyni nie myślą o mieszkańcach zwykłych ludziach i właściwie na czyje potrzeby są robione te zmiany, które tak bardzo ich krzywdzą?

2) Nie zgadzała się na poszerzenie działki nr 2836, którą wstępnie wydzieliła na planowaną przez Urząd Miejski drogę wewnętrzną o szer. 10 m. Poszerzenie drogi musiałoby nastąpić kosztem jej działek – jednej zagospodarowanej wraz z domem (nr 2841), a drugą (nr 2826), która po zmniejszeniu jak i zmianie planu na zabudowę MW2 stanie się kawałkiem zarośniętego pola. Pytała, dlaczego to ona ma ponosić straty, dlatego że ktoś chce zmian, które dla niej i mieszkańców tej dzielnicy są bardzo niekorzystne. Reasumując, prosiła o pozostawienie na tym terenie dotychczasowego planu zagospodarowania, który został zatwierdzony w 2004 r. uwzględniając w nim ww. postulaty.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 17.

21. **Janusz Drewa** kwestionował proponowany projekt mpzp i zgłosił następujące uwagi:

1) Projektowany typ zabudowy na działce nr 2823 jest nie do zaakceptowania. Planuje na niej budowę domu jednorodzinnego wolnostojącego dla swojej wnuczki. Taka budowa jest możliwa jedynie przy obecnie obowiązującym planie zagospodarowania, w którym jego działka jest oznaczona typem zabudowy 048 MN3,MW1. W momencie przekształcenia tego terenu na typ 007 U/MW2 odbiera mu się prawo do swobodnego dysponowania własnością i grunt ten staje się kompletnie bezużyteczny. Wymusza się na nim takim projektem zbudowanie domu wielorodzinnego i wielokondygnacyjnego, czego ani on, ani jego dzieci nie potrzebują. Drugim ważnym argumentem jest fakt, że działka nr 2823 nie jest wystarczająco duża na wybudowanie tak pokaźnego obiektu.

2) Druga uwaga dotyczy zamiany drogi wewnętrznej 224 KDW o nazwie Janki Bielak na drogę publiczną dojazdową, którą oznaczono w nowym projekcie jako 217 KD-D 1/2. Nie wyrażał zgody na taką poprawkę w planie zagospodarowania, gdyż może się to wiązać w przyszłości z próbą poszerzenia tejże drogi kosztem powierzchni jego działek budowlanych oraz działek należących do jego bliskich.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 17.

22. **Anna Matuszewska** wniosła następujące uwagi:

1) W związku z projektem zmiany typu zabudowy na działce nr 2827 na zabudowę 007 U/MW2, nie zgadzała się na wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej MW2 na ww. działce i na sąsiadujących działkach, gdyż taka zmiana odebrałaby jej prawo do dysponowania ww. gruntem zgodnie z jej planami. Od 2002 r. do końca 2004 r. składająca uwagę i jej rodzina sąsiadująca z nią, aktywnie uczestniczyła we wszelkich konsultacjach do obecnie obowiązującego mpzp. Wówczas przedmiotem wielu uwag, odwołań oraz innych pisemnych sprzeciwów również był pas gruntu (obecnie działki nr 2821, 2822, 2823, 2826 i 2827), który i w tamtym czasie próbowano przeznaczyć na budownictwo wielorodzinne. Zawsze koronnym argumentem była chęć zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w formie domków jednorodzinnych dla członków jej rodziny i nadal nie zmieniono zdania. Wreszcie uchwałą nr XXVI/602/04 Rady Miasta z dnia 22 grudnia 2004 r. przyznano im prawo do postawienia domów jednorodzinnych wolnostojących oznaczając działkę nr 2827 oraz inne w tym pasie jako 048 MN3,MW1. Również Wojewoda Pomorski orzekł tę decyzję za zgodną z prawem – załącznik nr 1. Konsekwencją tych ustaleń jest istnienie dziś w tym pasie dwóch budynków jednorodzinnych, jeden jest w fazie projektowej, a inna działka jest przedmiotem aktu notarialnego w charakterze masy spadkowej.
2) W związku z nową kwalifikacją drogi Janki Bielak, obecnie 224 KDW, na drogę 217 KD-D 1/2, zgłosiła sprzeciw co do jej przekwalifikowania. Przy niskiej zabudowie jednorodzinnej nie ma podstaw do takich zmian, nawet jeśli zabudowa jednorodzinna miałaby istnieć tylko z jednej strony drogi. Przy obecnym charakterze zabudowy ul. Janki Bielak powinna pozostać drogą wewnętrzną o uspokojonym ruchu, a składająca uwagę ma wrażenie, że kosztem spokoju i bezpieczeństwa mieszkańców, władze miasta chcą udrożnić komunikacje pomiędzy przyszłymi osiedlami projektowanymi przez Hossę. Pozostanie przy obecnie obowiązującym projekcie jest tym bardziej uzasadnione, gdyż formalnie na dzisiaj ul. Janki Bielak nie ma połączenia z ulicą Sterową, a więc pozostaje tzw. ślepą. Jej przebieg kończy się przy granicy z jej gruntami i nic nie wskazuje na to, aby ta sytuacja zmieniła się w najbliższych latach.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 17.

23. **Monika i Andrzej Mierzejewscy** jako właściciele nieruchomości stanowiącej działkę nr 3642 wnieśli o wykreślnie lub stosowną zmianę § 12 projektu uchwały w związku z bezpodstawnością badania i dokonywania wycen dot. wzrostu wartości nieruchomości. Większość ustaleń mpzp 2210 jest tożsamych z ustaleniami mpzp 2201 wobec czego zapis dotyczący opłat planistycznych jest ich zdaniem bezpodstawny i nie tylko paraliżować może obrót nieruchomościami w okresie 5 lat od uchwalenia planu, ale też narażać budżet miasta na niepotrzebne koszty związane z badaniem potencjalnego wzrostu wartości przy każdej transakcji sprzedaży nieruchomości w granicach nowo uchwalonego planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wymóg ustalenia stawki procentowej w planie miejscowym wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 ust. 4 „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Dla terenów, których wartość wzrośnie w związku z uchwaleniem planu ustalono jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną stawką procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości. W ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący właściciel chcący sprzedać tą nieruchomość, będzie zobowiązany uiścić jednorazową opłatę na rzecz gminy ustaloną w drodze decyzji przez prezydenta. Możliwość uzyskania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodzi wyłącznie w sytuacji sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od daty wejścia w życie Uchwały Rady Miasta uchwalającej plan.

W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego braku wzrostu wartości nieruchomości, naliczenie opłaty nie nastąpi.

24. **Dorota i Henryk Żywiccy** wnieśli o zniesienie zakazu zabudowy w strefach oznaczonych jako 296 W, 297 W, 165 ZE i dopuszczenia zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej w granicach tych terenów stanowiących fragmenty działek nr 2985, 3044 i 3057. Podtrzymali tym samym stanowisko przedstawione we wnioskach złożonych przez właścicieli ww. działek we wrześniu 2014 r. w trybie przystąpienia do tego planu. Zwrócili uwagę na okoliczności ustanowienia od wielu już lat na tym terenie rezerwy pod rozbudowę ujęcia wody oraz interwencje w podobnych sprawach przez Rzecznika Praw Obywatelskich, a także wyroki nie tylko sądów w Polsce, w tym Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r (OTK ZU 11A/2014, poz. 121 – w zał.), ale i Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu. Blokowanie poprzez ustalenia mpzp ponad 70% powierzchni terenu nieruchomości składających uwagę (obszar z zakazem zabudowy to ponad 3 ha) w odległości nawet do 200 m od ujęcia wody, w kontekście sąsiadującego w odległości zaledwie 70 m od stacji uzdatniania wody wielokrotnie większego obszaru terenów gminnych (tereny usytuowane od strony północno-wschodniej) wydaje się być złośliwe. Założenie, że pokłady głębinowe wody występują jedynie na obszarze ww. nieruchomości wydają się być nierozsądne. Uważali dalsze utrzymywanie zakazu zabudowy i rezerwy pod ujęcie wody, zwłaszcza w odległości dalszej niż 70 m od stacji uzdatniania wody, za nieuprawnione i wnieśli o zmianę przeznaczenia w mpzp tego terenu jak wyżej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ze względu na konieczność realizowania zadań gminnych, w tym zapewnienie wszystkim mieszkańcom wody na cele bytowo-socjalne, konieczne jest utrzymanie rezerw pod rozbudowę ujęcia wody w obszarze części działek nr 2985, 3044 i 3057.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie przedmiotowych działek kontynuuje założenia przyjęte w obowiązującym planie miejscowym. Północna część działki nr 2985 przeznaczona jest pod zabudowę usługową, natomiast południowa część działki nr 3044 przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na brak technicznych i formalnych możliwości budowy urządzeń wodociągowych na części działki 3044, w której znajduje się oczko wodne i zieleń rekreacyjna, włączono tę część terenu do granic sąsiedniego terenu mieszkaniowego, utrzymując ją jako teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni. Potrzeba realizacji zadań gminnych na części działek nr 2985, 3044 i 3057 stanowiących rezerwy pod rozbudowę ujęcia wody, uzasadnia uruchomienie działań mających na celu włączenie części ww. działek do zasobu gruntów gminnych. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa powyżej, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

25. **Wiesława Kuśmierczak** wniosła następujące uwagi:

1) Brak uwzględnienia w planie przedsięwzięć gminnych dokończenia kanalizacji sanitarnej dla nieruchomości zabudowanych przy ul. Joachimczyka. Poinformowała, że w ramach rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej i zaopatrzenia w wodę na obszarze Gdyni – projekt POIiŚ w 2011 r. wykonano tylko wodociąg, nie uwzględniając kanalizacji sanitarnej na dł. 120 m. Posesje pozostawiono z szambem. Od 2011 r. wysyłano wiele wniosków do Wydziału Inwestycji, PEWIK, Rady Dzielnicy. Jak to możliwe, aby w XXI wieku w mieście takim jak Gdynia, przy budowie wodociągu w ulicy i jednoczesnym wykonywaniu kanalizacji sanitarnej, w tym obszarze pozostawić mieszkańców z szambem.

2) Umożliwienie usytuowania na działce budowlanej nr 2106 (przed zmianą 303/6) drugiego domu po dokonaniu podziału działki na dwie części w zabudowie wolnostojącej. Po podziale działki będą miały powierzchnię 1150 m^2 i każda spełni warunek ustalony w mpzp min. 600 m^2. Działka w całości jest działką budowlaną.

3) Kwestionowała zmianę dopuszczalnych gabarytów zabudowy w karcie terenu 107-118 pkt 5 lit. b – wysokość zabudowy do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych i wnioskowała o pozostawienie do 1 kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe wg wcześniejszego mpzp. Z uwagi na istniejącą zabudowę 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe i teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz przeznaczenie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) podwyższenie wysokości dla nowobudowanych budynków wprowadzi brak spójności w architekturze tego obszaru, zmieni jego charakter, pogorszy warunki, spowoduje zacienienia dla istniejących już budynków. Dopuszczenie

możliwości przebudowy i nadbudowy istniejących budynków nie ma odbicia w rzeczywistości, gdyż zaprojektowane zostały na takie, a nie inne obciążenia i zamieszkiwane są przez rodziny, którym taka kubatura i usytuowanie w otulinie Parku Krajobrazowego odpowiadało. Zaakceptowały poprzednie warunki planu. Wprowadzone zapisy zwiększające wysokość kondygnacji naziemnych są jedynie ukłonem dla obszarów niezabudowanych zlokalizowanych w środkowej części omawianego obszaru.

4) Pomiędzy terenami 113 a 114 istnieje zbyt wąski dojazd do licznych działek bez placu do zawracania.

5) Stacja transformatorowa w ul. Joachimczyka jest zlokalizowana na łuku drogi bezpośrednio przy pasie drogowym.

6) Nie naniesiono wszystkich istniejących budynków.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Działka nr 303/6 – obecnie działka nr 3707 (przywołany w uwadze nr 2106 dot. nr ewidencyjnego budynku), powstała na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Powierzchnia działki wynosi powierzchni 2261 m^2. Zgodnie z ustaleniami planu min. powierzchnia działki budowlanej wynosi – 600 m^2 a min. szerokość frontu działki – 20 m. Projekt planu kontynuuje założenia obowiązującego planu miejscowego, w tym parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych wg projektu planu wynosi – 19 m, a więc o 1 m mniej niż wg planu obowiązującego. Powierzchnia działki nr 3707 oraz ustalone parametry nowo wydzielanych działek budowlanych umożliwiają podział na dwie samodzielne działki budowlane, umożliwiając tym samym realizację drugiego budynku jednorodzinnego wolnostojącego. Możliwość podziału na dwie działki jest ograniczona istniejącym zagospodarowaniem – lokalizacją istniejących budynków. Konieczne będzie zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną, wynikających z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad 3) Przyjęte w projekcie planu na terenie 115 MN1 podstawowe parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, są tożsame z parametrami obowiązującego planu miejscowego – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych (wg planu obowiązującego do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe). Projekt planu wymaga zastosowania dachów stromych o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i tarasów na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków. Dopuszcza 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. Zatem wysokość zabudowy nie została podwyższona – może w dalszym ciągu wynosić maksymalnie 9 m do kalenicy dachu. Zmianie uległ jedynie sposób opisu ostatniej kondygnacji – poddasza, które wg przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest kondygnacją. Zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu kondygnacją jest pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m.

Ad 4) Układ dróg wewnętrznych w rejonie terenów 113-115 MN1 jest wynikiem podziałów geodezyjnych zrealizowanych przez właścicieli terenów. Szerokość drogi wewnętrznej 284 KDW wynosi ok. 5 m. Możliwości poszerzenia drogi ograniczają powierzchnie przyległych do drogi działek – poszerzenie drogi spowodowałoby zmniejszenie dopuszczalnej planem minimalnej pow. działek budowlanych – 600 m^2. Natomiast wprowadzenie niezbędnych wydzieleń geodezyjnych służących realizacji placu do zawracania w rejonie działki nr 3446 jest możliwe za zgodą właściciela gruntu – nie narusza ustaleń planu.

Ad 5) Stacja transformatorowa przy ul. J. Joachimczyka posiada wydzieloną działkę geodezyjną nr 3625. Działka powstała w lokalizacji nawiązującej do tej wskazanej orientacyjnie na rysunku

obowiązującego planu miejscowego. Wskazanie lokalizacji istniejących stacji transformatorowych nie jest konieczne – urządzenia te posiadają już wydzielone geodezyjnie działki, a zasady dotyczące przebudowy, rozbudowy, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury zawarte są w projekcie planu w § 10 ust. 2 pkt 9.

Ad 6) Istniejące budynki widoczne na rysunku projektu planu są elementem treści mapy zasadniczej. Plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Materiały planistyczne, sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Mapa wykorzystana w przedmiotowym projekcie planu to mapa zasadnicza z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28.03.2017 r. Na mapie uwidocznione są budynki, których realizacja została zakończona, wykonany został pomiar powykonawczy i opracowana mapa powykonawcza.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/835/17

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 dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego 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) budowa drogi zbiorczej 168 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowej Chwarznieńskiej,

b) przebudowa dróg zbiorczych 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (obecnie odcinki ul. Chwarznieńskiej i ul. Wiczlińskiej) i 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiczlińskiej,

c) budowa dróg lokalnych 171-192 KD-L 1/2,

d) budowa dróg dojazdowych 193-240 KD-D 1/2,

e) budowa i urządzenie ciągów pieszych i tras rowerowych;

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.