



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12.12.2023 r.

Poz. 5715

UCHWAŁA NR LVIII/1776/23 RADY MIASTA GDYNI

z dnia 22 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 2209, obejmujący obszar o powierzchni 132,4 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 75 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 75 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

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

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

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,

b) **UO – Usługi oświaty i wychowania;**

3) Tereny użytkowane rolniczo:

a) **R – Tereny rolnicze,**b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej**

Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub hodowlanego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze lub inwentarskie związane z prowadzeniem gospodarstwa (zgodnie z zapisami w kartach terenów), dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych;

4) Tereny zieleni i wód:

a) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**

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

b) **ZP – Zieleń urządzona,**c) **ZL – Lasy;**

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 publicznie dostępne ciągi piesze,**e) **KDW – Drogi wewnętrzne.**

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

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

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

5. 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 tych terenów w § 14.

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

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (obszarów leśnych, terenów zadrzewionych, cieków naturalnych, zbiorników wodnych itp.),
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni w granicach działek budowlanych,
 - c) wprowadzenie obowiązku realizacji szpalerów drzew w liniach rozgraniczających wytypowanych dróg (zgodnie z zapisami w kartach terenów);
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
- 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) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
- 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 Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 66 poz. 1458, z 2016 r. poz. 2946), w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
- 2) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki płazów, ptaków, motyli – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890);
- 3) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Sposoby zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach aglomeracji Gdyni, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

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

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

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

a) **inne obiekty o walorach kulturowych** obejmujące:

– krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Suchej, dla którego obowiązuje ochrona lokalizacji, zabytkowej formy i substancji obiektu; w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;

2) na obszarze objętym planem znajdują się strefy 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.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w kartach tych terenów w § 14.

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

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:

a) drogi publiczne,

b) publicznie dostępny ciąg pieszy 73 KD-X,

c) teren publicznej zieleni urządzonej 48 ZP;

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

a) tereny zieleni urządzonej na terenach 40 U,ZP, 47 ZP,

b) drogi wewnętrzne 74-75 KDW,

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

d) teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej 45 ZE, obejmujący rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych,

e) ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe, na terenach 43-44 R,ZE, 45-46 ZE, 47 ZP;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,

b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zielen w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,

- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych - usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11 ust. 2; tymczasowe obiekty budowlane muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,
- d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
 - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
 - w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględnić standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

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

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 01-05 U/MW2, 06-12 MW2:

- 1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w ilości min. 2 m²/10 m² 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 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 przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 2 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15°, wskazane orientacyjnie na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2020 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m. Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu;
- 2) na części obszaru objętego planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu:
 - a) na terenach wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, 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) na terenach wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB),
- c) w wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zielen izolacyjna itp.).

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1668, 1762, 1906, 2029).

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

§ 10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez projektowaną ul. Nową Chwarznieńską (w całości poza obszarem objętym planem);
- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) budowa drogi zbiorczej 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim,
 - b) budowa dróg lokalnych: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53-55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara,
 - c) budowa dróg dojazdowych: 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 63-65 KD-D 1/2, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67-72 KD-D 1/2,
 - d) budowa ciągu pieszego 73 KD-X,
 - e) budowa dróg wewnętrznych: 74 KDW – ul. Kormorana, 75 KDW;
- 3) inwestycje kolejowe mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem – realizacja linii transportu szynowego wzdłuż terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej (lokalnego korytarza ekologicznego); zastosowane rozwiązania nie powinny naruszać ciągłości zieleni korytarza ekologicznego wzdłuż Potoku Wiczińskiego;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m², należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,8-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
 - c) obiekty usługowe, biura, handel – min. 1 stanowisko postojowe na 100 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - d) hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – min. 2 stanowiska postojowe na 100 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - e) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,

- f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- g) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - b) obiekty usługowe, biura, handel – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - c) hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - d) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- 6) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) do kanalizacji sanitarnej,
 - b) na terenach 35 MN1 i 43 R,ZE, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwy terenu dla planowanych przepompowni ścieków sanitarnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
- a) z terenów zabudowy jednorodzinnej – zagospodarować w granicach własnych działek,
 - b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach 01-05 U/MW2, 06-12 MW2 ustala się wymóg zastosowania rozwiązań powierzchniowego zagospodarowania wód opadowych, obejmujących min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych,

- e) na terenie 10 MW2 wyznaczono orientacyjnie strefę o szerokości 6,0 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji deszczowej, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń,
 - f) przez obszar objęty planem przepływa Potok Wiczliński, który wymaga odtworzenia; przy odtworzeniu potoku należy zapewnić w maksymalnym stopniu naturalne cechy koryta, jego ukształtowania i biologicznej obudowy oraz zapewnić dojazd do celów eksploatacyjnych,
 - g) na terenie 45 ZE ustala się rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach;
- 8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwę terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,
 - c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
 - d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.
3. W wyjątkowych uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.
4. Zawarte informacyjnie na rysunku planu zakładane rzędne projektowanych ulic, przedstawiają osiowe wysokości profili podłużnych docelowego układu drogowego w punktach charakterystycznych skrzyżowań oraz w punktach środkowych łuków pionowych dróg. Wartości wskazano na podstawie koncepcji rozwoju sieci transportowej oraz koncepcji rozwoju infrastruktury technicznej obejmującej zachodnią część dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Ewentualne zmiany zakładanych rzędnych powinny być poprzedzone analizą ich wpływu na pozostałe elementy układu transportowego i planowanej infrastruktury technicznej.

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

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

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

§ 13. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 2) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
 - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
 - d) dopuszcza się odstępianie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
 - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
 - d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m,
 - e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 4) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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);

- 5) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 6) „**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 działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;
- 7) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14. 1. KARTA TERENÓW O NUMERACH 01-02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **01** – 2,32 ha,
- b) teren nr **02** – 2,98 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu,**
- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) 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) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
- d) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
 - należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m²,
 - dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni każdej strefy,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m; na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie placu ogólnodostępnego, o którym mowa w lit. h, dopuszcza się usytuowanie maksymalnie dwóch lokalnych dominant wysokościowych – podwyższenie wysokości budynków do 25 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym powierzchnia rzutu każdej z dominant nie może przekroczyć 300 m²,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, z zastrzeżeniem lokalnych dominant wysokościowych, dla których nie określa się liczby kondygnacji,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- c) rodzaj dachu:
- stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem budynków w bezpośrednim sąsiedztwie placu ogólnodostępnego, o którym mowa w lit. h, dla których dopuszcza się dachy płaskie,
 - 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,
- d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z poniższymi zastrzeżeniami:
 - i) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie zabudowy przylegającej bezpośrednio do obszaru placu ogólnodostępnego, o którym mowa w lit. h, z możliwością wycofania ścian budynków w formie podcieni i loggii o nie więcej niż 1,8 m w stosunku do obszaru placu ogólnodostępnego,
 - ii) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie ścian budynków w formie podcieni i loggii o nie więcej niż 1,8 m w stosunku do linii zabudowy,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) na terenach, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować place ogólnodostępne o powierzchni min. 1500 m² każdy, stanowiące uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych, na których obowiązują poniższe zasady:
- place należy lokalizować w pasie terenu o szerokości co najmniej 10 m, lecz nie większej niż 25 m od linii rozgraniczających drogi 57 KD-L 1/2,
 - obowiązuje wymóg spójnego kształtowania nawierzchni oraz oświetlenia i urządzenia zieleni wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, z wykorzystaniem materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadających przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
 - obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdego placu, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m²,

- należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej roślinności, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 20% powierzchni każdego placu,
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
 - j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy usługowej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 500 m², lecz nie mniej niż 50 m²/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 +/- 15°;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;**
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
 - do terenu 01 U/MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 67 KD-D 1/2,
 - do terenu 02 U/MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 71 KD-D 1/2,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.**

2. KARTA TERENU O NUMERZE 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 2,37 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągu usługowego oznaczonego na rysunku planu,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

d) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni, w której obowiązują poniższe zasady:

– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej roślinności, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni strefy,

- obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m²,
 - dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni strefy,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,1,
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - c) rodzaj dachu:
 - stromy o kącie nachylenia 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,
 - d) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
 - h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy usługowej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 500 m², lecz nie mniej niż 50 m²/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 +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od dróg: 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. KARTA TERENÓW O NUMERACH 04-05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **04** – 3,49 ha,

b) teren nr **05** – 3,89 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa na terenie 05 U/MW2,

d) na terenie 05 U/MW2 dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu;

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

d) wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

e) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:

– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej roślinności, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,

– obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m², z zastrzeżeniem istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej, której nie dotyczy niniejsze ustalenie,

– dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni każdej strefy,

- dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
- dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

- i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 15 m,
- ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 12 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż: 1 m dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej,

- poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji:

- i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

- stromy o kącie nachylenia 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,

d) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie ścian budynków w formie podcieni i loggii o nie więcej niż 1,8 m w stosunku do linii zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem placów, o których mowa w lit. h,

e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) na terenach, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować place ogólnodostępne, które stanowią uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; powierzchnia każdego placu powinna wynosić co najmniej 500 m²; na placach dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i obiektów małej architektury,
- i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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,
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
- k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy usługowej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 500 m², lecz nie mniej niż 50 m²/mieszkanie,
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 18 m,
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 19 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
 - do terenu 04 U/MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 70 KD-D 1/2, 71 KD-D 1/2,
 - do terenu 05 U/MW2 – od dróg: 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara, 71 KD-D 1/2, 72 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – w strefie lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na teren zabudowy, poza którą nie dopuszcza się dodatkowych zjazdów, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącego zjazdu do zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – na terenie 05 U/MW2 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

4. KARTA TERENÓW O NUMERACH 06-10

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **06** – 2,54 ha,
- b) teren nr **07** – 3,65 ha,
- c) teren nr **08** – 2,75 ha,
- d) teren nr **09** – 7,44 ha,
- e) teren nr **10** – 2,40 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
- b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa na terenie 09 MW2,
- c) na terenie 09 MW2 dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu;

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,
- c) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
 - należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m²,
 - na terenach 06 MW2, 07 MW2 dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni części każdej strefy znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi 69 KD-D 1/2 a liniami zabudowy, w pozostałej części strefy dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni tej części strefy,
 - na terenach 08 MW2, 09 MW2 dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni każdej strefy,
 - na terenie 10 MW2 dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni strefy znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi 67 KD-D 1/2 a liniami zabudowy, w pozostałej strefie dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni tej części strefy,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

d) na terenie 07 MW2 wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – części terenów 06 MW2, 07 MW2 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 1,0 w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 15 m,

ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 12 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej,

– poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji:

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

ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– stromy o kącie nachylenia 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,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,

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

f) powierzchnia biologicznie czynna:

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

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
- i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m², lecz nie mniej niż 50 m²/mieszkanie,
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 18 m,
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 19 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
 - do terenu 06 MW2 – od dróg: 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 69 KD-D 1/2,
 - do terenu 07 MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 69 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – w strefie lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na teren zabudowy, poza którą nie dopuszcza się dodatkowych zjazdów,
 - do terenu 08 MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 70 KD-D 1/2, 71 KD-D 1/2,
 - do terenu 09 MW2 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara, 71 KD-D 1/2, 72 KD-D 1/2,
 - do terenu 10 MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67 KD-D 1/2,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) na terenie 10 MW2 wyznaczono orientacyjnie strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji deszczowej, obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3,
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – na terenie 09 MW2 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

- 1) POWIERZCHNIA – 1,85 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;**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 strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
 - należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m²,
 - dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni strefy znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi 67 KD-D 1/2 a liniami zabudowy, w pozostałej strefie dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni tej części strefy,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

- a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) w strefie A – do 15 m,
 - ii) w strefie B – do 12 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji:
 - i) w strefie A – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - ii) w strefie B – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- c) rodzaj dachu:
 - stromy o kącie nachylenia 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,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², lecz nie mniej niż 50 m²/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 +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67 KD-D 1/2,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 1,94 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

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 strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
 - należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m²,
 - dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni każdej strefy,

- dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,7,
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
 - poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - szerokość elewacji każdej z nadziemnych części budynków – do 25 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy nadziemnymi częściami budynków – min. 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - c) rodzaj dachu:
 - stromy o kącie nachylenia 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,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
 - h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², lecz nie mniej niż 50 m²/mieszkanie,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki,

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 13-16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **13** – 0,99 ha,
- b) teren nr **14** – 0,55 ha,
- c) teren nr **15** – 0,69 ha,
- d) teren nr **16** – 0,83 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa na terenie 13 MN1,MW1;

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 16 MN1,MW1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,
- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

- stromy o kącie nachylenia 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,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań, zabudowy usługowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

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

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

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – 600 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – 675 m², lecz nie mniej niż 225 m²/mieszkanie,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – 19 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

a) dojazd:

- do terenu 13 MN1,MW1 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 75 KDW,
- do terenu 14 MN1,MW1 – od dróg: 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 75 KDW,
- do terenu 15 MN1,MW1 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 75 KDW,

- do terenu 16 MN1,MW1 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – na terenie 13 MN1,MW1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

- 1) POWIERZCHNIA – 2,91 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA;
- 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) na terenie ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje się zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,7,
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
 - poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - c) rodzaj dachu:
 - płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
 - w przypadku dachów płaskich, co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od dróg: 55 KD-L 1/2, 69 KD-D 1/2,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18-21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **18** – 1,91 ha,
- b) teren nr **19** – 1,27 ha,
- c) teren nr **20** – 2,79 ha,
- d) teren nr **21** – 2,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
- b) na terenach 20-21 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
- d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 21 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) na terenie 21 MN1 należy zachować istniejący zbiornik wodny, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

- stromy o kącie nachylenia 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,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,**e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,****f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,****g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),****h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,****i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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;****6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,
- 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 +/- 15°,
- d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA****a) dojazd:**

- do terenu 18 MN1 – od dróg: 53 KD-L 1/2, 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana,
- do terenu 19 MN1 – od dróg: 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 74 KDW – ul. Kormorana,

- do terenu 20 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53 KD-L 1/2, 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego, 74 KDW – ul. Kormorana; dopuszcza się dojazd do istniejącej przepompowni ścieków (częściowo poza obszarem objętym planem) – poprzez teren oznaczony symbolem 141 ZP w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 5 lipca 2017 r., poz. 2518),
- do terenu 21 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53 KD-L 1/2, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – na terenie 21 MN1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

10. KARTA TERENÓW O NUMERACH 22-27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **22** – 2,69 ha,
- b) teren nr **23** – 1,77 ha,
- c) teren nr **24** – 1,32 ha,
- d) teren nr **25** – 1,21 ha,
- e) teren nr **26** – 3,03 ha,
- f) teren nr **27** – 2,14 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
- b) na terenach 22-24 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
- d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 27 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;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 24 MN1 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
 - poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- c) rodzaj dachu:
- stromy o kącie nachylenia 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,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;**
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
- do terenu 22 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 54 KD-L 1/2, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 63 KD-D 1/2,
 - do terenu 23 MN1 – od ul. Jana Kazimierza (poza obszarem objętym planem), od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga,
 - do terenu 24 MN1 – od ul. Jana Kazimierza (poza obszarem objętym planem), od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem) poprzez teren 48 ZP, od dróg: 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica,
 - do terenu 25 MN1 – od dróg: 54 KD-L 1/2, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 63 KD-D 1/2,

- do terenu 26 MN1 – od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem), od dróg: 54 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica,
 - do terenu 27 MN1 – od ul. Oleńki Billewiczówny (poza obszarem objętym planem), od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY

- a) na terenie 27 MN1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w,
- b) przez teren 27 MN1 dopuszcza się dojazd do terenu 46 ZE.

11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 28-31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **28** – 0,90 ha,
- b) teren nr **29** – 2,31 ha,
- c) teren nr **30** – 0,97 ha,
- d) teren nr **31** – 1,15 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA,**
- b) na terenach 29-31 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) 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;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- c) rodzaj dachu:
- stromy o kącie nachylenia 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,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 28 MN1 – od dróg: 53 KD-L 1/2, 64 KD-D 1/2,
 - do terenu 29 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53 KD-L 1/2, 64 KD-D 1/2,
 - do terenu 30 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2,
 - do terenu 31 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. KARTA TERENÓW O NUMERACH 32-36

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **32** – 1,91 ha,
- b) teren nr **33** – 1,21 ha,
- c) teren nr **34** – 1,78 ha,
- d) teren nr **35** – 0,53 ha,
- e) teren nr **36** – 0,92 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU**a) MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA,**

- b) na terenach 32-34 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
- d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenach 32 MN1, 34 MN1, istniejąca zabudowa usługowa, usługowo-produkcyjna obejmująca przetwórstwo mięsne na terenie 32 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) na terenach 35 MN1, 36 MN1 ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach stref dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- c) rodzaj dachu:
 - stromy o kącie nachylenia 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,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,
- 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 +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 32 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 54 KD-L 1/2, 65 KD-D 1/2,
- do terenu 33 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 65 KD-D 1/2,
- do terenu 34 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 55 KD-L 1/2, 65 KD-D 1/2,
- do terenu 35 MN1 – od dróg: 54 KD-L 1/2, 65 KD-D 1/2,
- do terenu 36 MN1 – od drogi 65 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

- c) na terenie 35 MN1 w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych,

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

- 9) **INNE ZAPISY** – na terenach 32 MN1, 34 MN1 znajdują się dawne lokalizacje historycznych siedlisk utrwalonych m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 37-38

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **37** – 2,13 ha,
- b) teren nr **38** – 1,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA,**
- b) na terenach dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
- b) na terenie 37 MN1 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
- c) 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;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,
 - b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
 - elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
 - poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
 - liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
 - c) rodzaj dachu:
 - stromy o kącie nachylenia 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,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
 - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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;
- #### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 19 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 15^\circ$;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 37 MN1 – od dróg: 68 KD-D 1/2, 69 KD-D 1/2, z zastrzeżeniem turet trzeciej,
- do terenu 38 MN1 – od dróg: 68 KD-D 1/2, 69 KD-D 1/2, z zastrzeżeniem turet trzeciej,
- dopuszcza się dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – do działek istniejących w momencie wejścia w życie planu, pozbawionych możliwości zapewnienia innego sposobu dojazdu, dla których dopuszcza się po jednym zjeździe poza obszarem skrzyżowań; w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powstałych na podstawie niniejszego planu, należy zapewnić wewnętrzną obsługę komunikacyjną poprzez ww. zjazdy,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 39

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA – część terenu przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą;

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;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem – na terenie oznaczonym symbolem 101 MN1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wieczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 5 lipca 2017 r., poz. 2518), może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki,
- b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 40

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U,ZP – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA,**

b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, kultury, edukacji, turystyki, 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 przeznaczenia poszczególnych terenów;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,

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

– poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– stromy o kącie nachylenia 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,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 15^\circ$;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 41-42

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **41** – 0,24 ha,
- b) teren nr **42** – 0,18 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH;

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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,75, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,25,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
- poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

- stromy o nachyleniu 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,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 41 RM – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2, poprzez teren 43 R,ZE,
- do terenu 42 RM – od drogi 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 69 KD-D 1/2, poprzez teren 44 R,ZE,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – na terenach znajdują się dawne lokalizacje historycznych siedlisk utrwalonych m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

17. KARTA TERENÓW O NUMERACH 43-44

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **43** – 6,43 ha,
- b) teren nr **44** – 11,79 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

R,ZE – TERENY ROLNICZE, 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 terenie 44 R,ZE ustala się obowiązek zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi;

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 z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
 - c) przez tereny przepływa Potok Wiczliński, który wymaga odtworzenia, o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f,
 - d) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
 - e) ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Wiczlińskiego,
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 43 R,ZE – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2,
 - do terenu 44 R,ZE – od dróg: 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – do działek istniejących w momencie wejścia w życie planu, pozbawionych możliwości zapewnienia innego sposobu dojazdu, dla których dopuszcza się po jednym zjeździe poza obszarem skrzyżowań, 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 55 KD-L 1/2, 69 KD-D 1/2,
 - b) na terenie 43 R,ZE w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych,
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY

- a) przez teren 44 R,ZE 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,
- b) przez teren 43 R,ZE dopuszcza się dojazd do terenów: 41 RM, 49-50 ZL,
- c) przez teren 44 R,ZE dopuszcza się dojazd do terenu 42 RM,
- d) na terenie 44 R,ZE zlokalizowany jest fragment historycznej drogi wiejskiej, reprezentującej układ podstawowych powiązań komunikacyjnych rejestrowanych od końca XVIII w., której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 45-46

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **45** – 7,93 ha,
- b) teren nr **46** – 4,41 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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 terenie 46 ZE należy zachować istniejący zbiornik wodny, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
 - b) przez tereny przepływa Potok Wiczliński, który wymaga odtworzenia, o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f,
 - c) na terenie 45 ZE ustala się rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
 - d) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
 - e) na terenach ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Wiczlińskiego i rozwiązań retencyjnych,
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 45 ZE – od dróg: 54 KD-L 1/2, 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
 - do terenu 46 ZE – od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, poprzez teren 27 MN1,
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY
- a) przez tereny 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,
 - b) przez północno-wschodnią część terenu 45 ZE przebiega istniejąca droga gruntowa; do czasu realizacji docelowego układu drogowego, obejmującego drogi 54 KD-L 1/2 i 56 KD-L 1/2, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu 45 ZE zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 47

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 2,04 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;

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,
 - b) należy dążyć do utrzymania istniejącego zadrzewienia w zakresie składu gatunkowego i formy, z zapewnieniem im właściwych warunków dalszego wzrostu, w szczególności wystarczającej ilości miejsca zabezpieczonego przed naruszeniem powierzchni ziemi, zmianą poziomu terenu i wolnego od szczelnej nawierzchni,
 - c) dopuszcza się usunięcie wybranych drzew zlokalizowanych w miejscach lokalizacji elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 5;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu,
 - c) ustala się wymóg realizacji ogólnodostępnych ciągów pieszych, które w powiązaniu z sąsiednimi terenami 45 ZE i 56 KD-L 1/2 stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
 - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 48

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

- 1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA;
- 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,
 - b) 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,
 - lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
 - przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, niezbędnych dojazdów do działek zlokalizowanych na terenie 24 MN1 oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu,
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem),
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 24 MN1.

21. KARTA TERENÓW O NUMERACH 49-50

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **49** – 0,32 ha,
- b) teren nr **50** – 0,20 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY;

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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 – nie ustala się;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – na terenach obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 49 ZL – od drogi 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym poprzez teren 43 R,ZE,
 - do terenu 50 ZL – od drogi 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym poprzez teren 43 R,ZE,
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 51

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

- 1) POWIERZCHNIA – 3,64 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – planowane przedłużenie ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim;**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,
- b) 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 i zjazdach,
 - przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
 - dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
- c) ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;**5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;****6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2;****7) INNE ZAPISY**

- a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
- b) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
- c) przez teren 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,
- d) na terenie zlokalizowany jest fragment historycznej drogi wiejskiej, reprezentującej układ podstawowych powiązań komunikacyjnych rejestrowanych od końca XVIII w., której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

23. KARTA TERENÓW O NUMERACH 52-58**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209****1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **52** – 2,12 ha,
- b) teren nr **53** – 1,41 ha,
- c) teren nr **54** – 0,61 ha,
- d) teren nr **55** – 0,92 ha,
- e) teren nr **56** – 1,76 ha,
- f) teren nr **57** – 1,06 ha,
- g) teren nr **58** – 1,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **52 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – planowane przedłużenie ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym,**
- b) **53 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA,**

- c) **54 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA,**
- d) **55 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA,**
- e) **56 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – planowane przedłużenie ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,**
- f) **57 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA,**
- g) **58 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. bpa J. Pelczara;**

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 52-53 KD-L 1/2, 56-58 KD-L 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 i zjazdach,
 - przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
 - dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
- c) na terenach 52-53 KD-L 1/2, 56-58 KD-L 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 52 KD-L 1/2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
 - inne obiekty o walorach kulturowych obejmujące:
 - i) krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Suchej;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzielieniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY

- a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
- b) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
- c) na terenach 52 KD-L 1/2, 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2, w miejscach kolizji przebiegu dróg z Potokiem Wiczińskim, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,
- d) przez tereny 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 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,
- e) na terenie 52 KD-L 1/2 zlokalizowany jest fragment historycznej drogi wiejskiej, reprezentującej układ podstawowych powiązań komunikacyjnych rejestrowanych od końca XVIII w., której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

24. KARTA TERENÓW O NUMERACH 59-72

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209**1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **59** – 0,36 ha,
- b) teren nr **60** – 0,44 ha,
- c) teren nr **61** – 0,62 ha,
- d) teren nr **62** – 0,10 ha,
- e) teren nr **63** – 0,18 ha,
- f) teren nr **64** – 0,75 ha,
- g) teren nr **65** – 0,72 ha,
- h) teren nr **66** – 0,58 ha,
- i) teren nr **67** – 0,22 ha,
- j) teren nr **68** – 0,24 ha,
- k) teren nr **69** – 0,45 ha,
- l) teren nr **70** – 0,23 ha,
- m) teren nr **71** – 0,40 ha,
- n) teren nr **72** – 0,34 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **59 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kormorana,**
- b) **60 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Jana Skrzetuskiego,**
- c) **61 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Ketlinga,**
- d) **62 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Andrzeja Kmicica,**
- e) **63 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- f) **64 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- g) **65 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- h) **66 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Jagienki,**
- i) **67 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- j) **68 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- k) **69 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- l) **70 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- m) **71 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA,**
- n) **72 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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 – część terenu 69 KD-D 1/2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;****5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- a) dla drogi 59 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla drogi 60 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi 61 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi 62 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi 63 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi 64 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi 65 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla drogi 66 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi 67 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla drogi 68 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dla drogi 69 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dla drogi 70 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) dla drogi 71 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) dla drogi 72 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2;
- 7) INNE ZAPISY – przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

25. KARTA TERENU O NUMERZE 73

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

- 1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2;
- 7) INNE ZAPISY – przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

26. KARTA TERENÓW O NUMERACH 74-75

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **74** – 0,34 ha,
 - b) teren nr **75** – 0,26 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **74 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Kormorana,**

b) **75 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 74 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 75 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) **INNE ZAPISY** – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego, 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) rejon lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
- 8) obszary, na których dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespoły zabudowy jednorodzinnej;
- 9) ciągi usługowe w parterach;
- 10) drzewa do zachowania;
- 11) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
- 12) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni;
- 13) zbiorniki wodne do zachowania (lokalizacja orientacyjna);
- 14) rezerwy terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych (lokalizacja orientacyjna);
- 15) odtworzenie Potoku Wiczińskiego (przebieg orientacyjny);
- 16) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 17) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 18) strefy lokalizacji zjazdów z drogi publicznej na tereny zabudowy;
- 19) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalizacja orientacyjna);
- 20) strefy stanowiące rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej: K – kanalizacji deszczowej.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdyni

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/1776/23

Rady Miasta Gdyni

z dnia 22 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2023 r. do 12.09.2023 r.

Do projektu planu miejscowego zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 26.09.2023 r.). Prezydent Miasta Gdyni rozpoczął rozpatrywanie uwag w dniu 17.10.2023 r. i ostatecznie rozpatrzył zarządzeniem nr 6934/23/VIII/M z dnia 24.10.2023 r. – 1 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego, które wniosły następujące osoby:

1. S. S. – data wpływu 25.08.2023 r., 19.09.2023 r. (2 pisma),
2. E. K., T. H., B. H., Z. H. (1) – data wpływu 28.08.2023 r., 31.08.2023 r. (2 pisma),
3. Z. H. (1) – data wpływu 01.09.2023 r.,
4. Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział TPK – data wpływu 08.09.2023 r.,
5. B. S. – data wpływu 11.09.2023 r.,
6. 7Y Sp. z o.o. – data wpływu 13.09.2023 r.,
7. P4 Sp. z o.o. – data wpływu 14.09.2023 r.,
8. K. O. – data wpływu 20.09.2023 r.,
9. Grupa Inwestycyjna Hossa SA – data wpływu 26.09.2023 r.,
10. M. K. – data wpływu 27.09.2023 r. (data nadania 25.09.2023 r.),
11. M. R. – data wpływu 27.09.2023 r. (data nadania 25.09.2023 r.),

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. S. S. – uwagi:

Wniesiono o zweryfikowanie przebiegu linii zabudowy na działce nr 4928 wzdłuż ul. Sucheje (planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim). Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę dla działki nr 4928, obowiązuje linia zabudowy w odległości 8 m od istniejącej granicy działki. W czasie trwania procesu wydania pozwolenia na budowę osoba wnosząca uwagę wnioskowała o możliwość przesunięcia budynku w głąb działki – wniosek został odrzucony przez UM. Na sporządzonym rysunku projektu planu zagospodarowania przestrzennego 2209 linia zabudowy na działce nr 4928 ustalona została w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej, jednak widoczne jest docelowe przesunięcie granicy działki (o kolejne ok. 6 m). Wyrażono wątpliwości związane z ustaleniem nowej linii zabudowy z pominięciem istniejącej budowy (budowa w zaawansowanym stopniu).

W dniu 19.09.2023 r. uwagę uzupełniono. Wskazano, że projekt planu w sposób nieuzasadniony oddziałuje na działkę nr 4928, ponieważ nie uwzględnia, że obecnie powstający na podstawie pozwolenia na budowę nr RAAII.6740.1.57.2020.AZ-1031/dz.4928 wydanego przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 21.01.2021 r. budynek, będzie znajdował się zaledwie około 2 m od pasa drogowego. Uwaga została argumentowana

następująco:

- a) na etapie warunków zabudowy złożono wnioski na odsunięcie budynku od granicy drogi, na który nie wyrażono zgody (Decyzja RAA.6730.5.7.2020.ES-1031/dz.4928 z dnia 25.02.2020 r.), natomiast w projekcie planu linia zabudowy ustalona została dalej niż wyznaczono ją w decyzji o warunkach zabudowy dla wspomnianego budynku,
- b) można przeprowadzić pas drogowy w sposób mniej uciążliwy wykorzystując do tego niezabudowaną działkę naprzeciwko działki nr 4928 (to rozwiązanie na pewno byłoby korzystniejsze, bowiem przyszła jej zabudowa dostosowana będzie do istniejącego MPZP),
- c) pozostawienie projektu MPZP w obecnym brzmieniu nadmiernie i w sposób uzasadniony negatywnie będzie oddziaływać na sytuację spowodowaną odrzuceniem przez UM wniosku o cofnięcie budynku, skutkującą wzmożonym hałasem i planowanym przesunięciem granic działki na około 2 m od okien frontowych.

Osoba wnosząca uwagę poinformowała, że będzie wносиła skargę na plan pozostawiony w obecnym kształcie, aby doprowadzić do poszanowania praw właściciela działki, w szczególności, że istnieją warunki do zaplanowania pasa drogowego (z wykorzystaniem działki naprzeciwko) w sposób uwzględniający interesy właściciela.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Opracowany projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przeciwieństwie do decyzji o warunkach zabudowy. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz precyzują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie analiz przestrzennych, nie mogą naruszać ustaleń Studium. Na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań. Nie stanowi to o sprzeczności z regulacjami określonymi w Studium, o ile nie są naruszane zasady rozwiązań układów liniowych, logika niezbędnych rezerw terenowych oraz generalna struktura stref ważnych w mieście.

Wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę, uzasadnia uwzględnienie w projekcie planu przeznaczenia przeważającej części działki nr 4928 pod zabudowę mieszkaniową pomimo odmiennych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium (tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.).

W rejonie przebiegu istniejącej drogi gruntowej – obecnie ul. Sucheje, ustalona jest ulica zbiorcza – planowane przedłużenie ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, która stanowi jeden z kluczowych elementów podstawowego układu komunikacyjnego dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Określone w Studium kierunki rozwoju układu komunikacyjnego wypracowane zostały w wyniku analiz przeprowadzonych w ramach Warsztatów Charrette w 2012 r. Wnioski zebrane podczas Warsztatów Charrette stanowią wytyczne do zrównoważonego rozwoju dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, obejmujące m.in. nowe powiązania komunikacyjne oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Ustalone w projekcie planu parametry planowanej publicznej drogi zbiorczej (51 KD-Z 1/2) oraz zakładana szerokość – min. 21 m, obejmują jezdnię o szerokości umożliwiającej prowadzenie transportu zbiorowego (6,5 m), przestrzeń dla pieszych w postaci obustronnego chodnika (6 m), dwukierunkową ścieżkę rowerową (2,5 m), zatoki autobusowe, obustronny szpaler drzew z elementami odwodnienia oraz zieleni retencyjnej (6 m). Docelowa klasa techniczna drogi zbiorczej oraz obowiązujące przepisy drogowe, w tym rozporządzenie ws. przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, wymagają zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i sprawności ruchu drogowego, dostosowanych do potrzeb inwestycyjnych oraz potencjału prognozowanej liczby mieszkańców w rejonie zachodniej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino (ponad 12 tys.). Ustalenia projektu planu zostały uzgodnione przez zarządcę dróg publicznych. Obecne nieurządzone drogi, w przeważającej części gruntowe, posiadają wydzielienia geodezyjne o niewielkich szerokościach, uniemożliwiając realizację niezbędnego programu ulic oraz elementów infrastruktury technicznej. Oznacza to potrzebę ustalenia linii rozgraniczających dróg o szerokościach dostosowanych do planowanych klas technicznych dróg oraz ich programu, co w przypadku przyległych działek, w tym działki nr 4928, będzie wiązało się z niezbędnym, częściowym zajęciem pod drogi. Wbrew sugestii osoby wnoszącej uwagę, brak jest zasadności innego prowadzenia pasa drogowego niż przyjęty w projekcie planu. Ustalone linie rozgraniczające drogi zbiorczej w maksymalnym stopniu obejmują gminne działki drogowe

oraz prywatne działki drogowe, m.in. działkę nr 4929 o szerokości ok. 11 m, położoną naprzeciw działki nr 4928.

W kwestii odległości frontowej ściany realizowanego budynku od granicy pasa drogowego należy zauważyć, że według ustaleń projektu planu oraz założeń lokalizacji jezdni w osi pasa drogowego, realizowany budynek mieszkalny zlokalizowany będzie ok. 10-13,5 m od krawędzi jezdni. Ponadto pomiędzy krawędzią jezdni a północną granicą pasa drogowego realizowany będzie chodnik oraz wymagane ustaleniami projektu planu: szpaler drzew wraz z zielenią i trasa rowerowa. Szczegółowe rozwiązania drogowe, w tym sposób rozwiązania kolizji z istniejącym zagospodarowaniem przyległych nieruchomości będzie przedmiotem kolejnych faz projektowych na etapie przygotowania inwestycji drogowych, po uchwaleniu planu.

Ustalone w projekcie planu linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej kontynuują zasady zagospodarowania przyjęte dla terenów o podobnych uwarunkowaniach przestrzennych w obowiązujących planach miejscowych na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Obecnie działki położone w sąsiedztwie działki nr 4928 nie są zabudowane, a wydane warunki zabudowy dla działki nr 4928 nie uwzględniają zapewnienia niezbędnych rezerw terenu dla planowanej w Studium drogi zbiorczej. Mając na uwadze, że na przedmiotowej działce realizowany jest budynek na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy, którego lokalizacja przekracza ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy, w karcie terenu 37 MN1 wprowadzono zapis uwzględniający adaptację istniejącej zabudowy – *„na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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”*.

W związku z powyższym postulowana weryfikacja przebiegu linii zabudowy oraz przebiegu drogi nie jest zasadna. Kwestie dotyczące ewentualnych odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadność ewentualnych roszczeń zgłaszanych w ww. trybie będzie przedmiotem odrębnego postępowania. Przeznaczenie części gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na drogę publiczną skutkuje tym, że w przypadku dokonywania podziału nieruchomości i wydzielenia części nieruchomości pod drogę publiczną, z mocy prawa, część ta przechodzi na własność odpowiednio gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. W konsekwencji powstaje, po stronie nabywcy, obowiązek zapłaty odszkodowania za przejętą nieruchomość.

2. E. K., T. H., B. H., Z. H. (1) – uwagi:

- 1) Zakwestionowano ustalenia projektu planu w zakresie przebiegu projektowanej drogi lokalnej przez południową część działki nr 4736. Zwrócono uwagę, że istnieje już droga od wschodu działki – ul. Pelczara i droga wewnętrzna, dlatego nie wyrażono zgody na wybudowanie kolejnej drogi od strony południowej, zabierając około 10 m działki po całej jej długości oraz pozbawiając terenu do rekreacji, garaży i pomieszczeń gospodarczych. Planowana droga jest 5 m od istniejącego od ok. 1954 r. domu. Wniesiono o przesunięcie planowanej drogi poza teren posesji osób wnoszących uwagę. Tym bardziej, że można tę drogę bez problemu przesunąć poza teren przedmiotowych działek, prowadząc w miejscu gdzie obecnie jest pole uprawne.
- 2) Wnoszący uwagę poinformowali, że nie otrzymali wezwania na konsultacje związane z opracowaniem planu miejscowego w rejonie obszaru ich zamieszkania.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Opracowany projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz precyzują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie analiz przestrzennych, nie mogą naruszać ustaleń Studium. Ustalona droga lokalna stanowi jeden z kluczowych elementów podstawowego układu komunikacyjnego zachodniej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Określone w Studium kierunki rozwoju układu

komunikacyjnego wypracowane zostały w wyniku analiz przeprowadzonych w ramach Warsztatów Charrette w 2012 r. Wnioski zebrane podczas Warsztatów Charrette stanowią wytyczne do zrównoważonego rozwoju dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, obejmujące m.in. nowe powiązania komunikacyjne oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Ustalone w projekcie planu parametry planowanej publicznej drogi lokalnej (57 KD-L 1/2) oraz zakładana szerokość – 18 m, obejmują jezdnię o szerokości dostosowanej do klasy drogi (6 m), przestrzeń dla pieszych w postaci obustronnego chodnika (6,5 m), pasy ruchu rowerowego lub dwukierunkową ścieżkę rowerową (3 m), szpaler drzew z elementami odwodnienia oraz zieleni retencyjnej (2,5 m). Docelowa klasa techniczna drogi lokalnej oraz obowiązujące przepisy drogowe, w tym rozporządzenie ws. przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, wymagają zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i sprawności ruchu drogowego, dostosowanych do potrzeb inwestycyjnych oraz potencjału prognozowanej liczby mieszkańców (w przypadku terenów wielorodzinnych na obszarze projektu planu w rejonie ul. bpa J. Pelczara ok. 8,5 tys.).

Przyjęty w projekcie planu układ drogowy, w tym przebieg drogi lokalnej, uwzględnia powiązania drogowe z sąsiednimi, istniejącymi i planowanymi drogami, wynikającymi z obowiązujących opracowań planistycznych. Ustalenia projektu planu zostały uzgodnione przez zarządcę dróg publicznych.

Wnioskowane przesunięcie drogi lokalnej w kierunku południowym spowodowałoby funkcjonowanie dwóch skrzyżowań w zbyt bliskiej odległości (o przesuniętych wlotach), co mogłoby wywoływać istotne zagrożenia w ruchu drogowym. Skrzyżowania takie wywołują problemy w zarządzaniu ruchem, w obsłudze ewentualnej komunikacji miejskiej oraz powodują wydłużenie drogi pieszym oraz rowerzystom, wbrew zasadom organizacji przejścia przez jezdnię jako najkrótsze w celu zwiększenia bezpieczeństwa pieszych.

W projekcie planu przyjęto racjonalne rozwiązanie, polegające na dowiązaniu projektowanej drogi lokalnej do istniejącego skrzyżowania ulic lokalnych: ul. bpa J. Pelczara z ul. Danusi. Geometria projektowanej drogi uwzględnia nieznaczne odchylenie osi drogi, zachowujące akceptowalną geometrię skrzyżowania oraz odległość ściany istniejącego budynku od granicy pasa drogowego (5 m). Należy zauważyć, że według ustaleń projektu planu oraz założeń lokalizacji jezdni w osi pasa drogowego, budynek mieszkalny zlokalizowany będzie ok. 11 m od krawędzi jezdni, podobnie jak istniejące oraz projektowane budynki w rejonie przedmiotowej nieruchomości. Ponadto pomiędzy krawędzią jezdni a północną granicą pasa drogowego realizowany będzie chodnik oraz wymagana ustaleniami projektu trasa rowerowa.

Szczegółowe rozwiązania drogowe, w tym sposób rozwiązania kolizji z istniejącym zagospodarowaniem przyległych nieruchomości będzie przedmiotem kolejnych faz projektowych na etapie przygotowania inwestycji drogowych, po uchwaleniu planu. Do czasu realizacji docelowego układu drogowego, ze względu na potrzebę etapowania urbanizacji obszaru oraz na dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej w ul. bpa J. Pelczara, droga 57 KD-L 1/2 będzie jednym z istotnych, nowych powiązań drogowych z istniejącym układem ulic: Wiclińskiej i Chwarznieńskiej (obecnie główna arteria komunikacyjna).

W związku z powyższym, postulowana weryfikacja przebiegu drogi nie jest zasadna. Kwestie dotyczące ewentualnych odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadność ewentualnych roszczeń zgłaszanych w ww. trybie będzie przedmiotem odrębnego postępowania. Przeznaczenie części gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na drogę publiczną skutkuje tym, że w przypadku dokonywania podziału nieruchomości i wydzielenia części nieruchomości pod drogę publiczną, z mocy prawa, część ta przechodzi na własność odpowiednio gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. W konsekwencji powstaje, po stronie nabywcy, obowiązek zapłaty odszkodowania za przejętą nieruchomość.

Ponadto w przypadku działki nr 4736 częściowe zajęcie pod drogę nie wyklucza możliwości realizacji zabudowy. Kolizja planowanej drogi z istniejącym zagospodarowaniem obejmuje parterowe budynki gospodarcze (ok. 44 m²), dla których istnieje możliwość realizacji w innej części nieruchomości. Powierzchnia części działki nr 4736 przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań (ok. 2137 m²) oraz ustalone parametry zabudowy umożliwiają poprawę istniejących warunków zabudowy i stanu zagospodarowania nieruchomości (teren 16 MN1, MW1).

Ad 2) Przedmiotowy projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z procedurą wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu został zapewniony poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzenia mpzp oraz wyznaczenie terminu składania wniosków,
- ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Gdyni o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz wyznaczenie terminu składania uwag, przeprowadzenie dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość w trakcie wyłożenia.

3. Z. H. (1) – uwagi:

Zakwestionowano ustalenia projektu planu w zakresie przebiegu projektowanej drogi lokalnej przez południową część działki nr 4741 w pasie ok. 12 m. Takie usytuowanie drogi sprawia, iż działka będzie zupełnie nieprzydatna na cele budownictwa jednorodzinne oraz wielorodzinne, pod które została przeznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie działka od strony wewnętrznej drogi dojazdowej ma szerokość około 30 m. Po odjęciu szerokości planowej drogi w granicach działki nr 4741 – ok. 12 m, nieprzekraczalnej linii zabudowy – 5 m oraz wymaganej odległości od zabudowanej działki nr 4740 – 4 m, zostaje jedynie ok. 9 m – taka maksymalnie mogłaby być szerokość elewacji frontowej budynku. Bardzo ograniczyłoby to możliwości zagospodarowania działki, a co za tym idzie znacznie obniżyłoby wartość nieruchomości. Ponadto, w pobliżu działki nr 4741 nigdy nie przebiegała droga publiczna, która jak wiadomo, będzie źródłem uciążliwego hałasu. Zakwestionowano zasadność planowania drogi publicznej o charakterze lokalnym poprzez tereny zabudowane domami jednorodzinnymi, natomiast przez tereny, przez które od zawsze przebiegała droga zaplanowano wyłącznie drogę dojazdową – teren oznaczony 66 KD-D 1/2 (ul. Jagienki). Niezrozumiałą jest również fakt, że wyznacza się drogę na działkach zabudowanych oraz zagospodarowanych od wielu pokoleń z własnym dostępem do drogi np. działka nr 4743. Natomiast planując nowe zabudowania na wielohektarowych powierzchniach zakupionych przez deweloperów, nowe drogi nie są wyznaczane w granicach tych działek.

Wniesiono o zmianę przebiegu planowanej drogi 57 KD-L 1/2 poza terenem działki nr 4741 oraz działki nr 4743, poprzez przesunięcie jej na teren działki 4783, która obecnie jest dużym obszarem gruntu rolnego klasy V.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 ad 1.

W zakresie możliwości zagospodarowania działki nr 4741 na podstawie ustaleń projektu planu, błędne jest kwestionowanie przydatności nieruchomości na cele budownictwa jednorodzinne oraz wielorodzinne. Należy zauważyć, że powierzchnia części działki nr 4741 przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań wynosi ok. 720 m². Zgodnie z ustaleniami projektu planu, powierzchnia działki umożliwia realizację budynku jednorodzinne (jedno lub dwulokalowe) o max. powierzchni zabudowy ok. 180 m² i nadziemnej powierzchni całkowitej 360 m², lub budynku wielorodzinne zawierającego do 4 mieszkań o max. powierzchni zabudowy ok. 216 m² i nadziemnej powierzchni całkowitej 432 m². Natomiast uwzględniając odległości 5 m od strony ulicy oraz 4 m od granic sąsiednich działek budowlanych, pozostaje teren o powierzchni ok. 287 m², w obrębie którego będzie istniała możliwość lokalizacji budynku. Kwestionowana szerokość działki 18x40 m spełnia wymagania ustalone dla nowo wydzielanych działek budowlanych (min. pow. 600 m², min. szer. frontu 18 m). Należy zauważyć, że budynki o kwestionowanej szerokości 9 m spełniają standardy budynków mieszkalnych, w rejonie przedmiotowej działki istnieje wiele przykładów budynków o podobnych parametrach, np. bpa J. Pelczara 10, o. Pio 2, o. Pio 15, o. Pio 24, o. Pio 31, św. Antoniego 18 czy budynki zlokalizowane po północnej stronie ul. Danusi.

Ustalona w projekcie planu klasa dojazdowa drogi 66 KD-D 1/2 (ul. Jagienki) kontynuuje założenia obowiązującego mpzp części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i Śliskiej (2201) oraz dostosowana jest do charakteru przyległych terenów zabudowy jednorodzinnej. Przyjęty w projekcie planu niezbędny układ drogowy został zaplanowany w sposób czytelny, uwzględniający gradację klas dróg oraz dostosowany jest do potencjału przyszłych funkcji. Układ drogowy gwarantuje sprawną obsługę przyległych terenów, także w zakresie przygotowania oraz realizacji sprawnego funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej. Klasa lokalna nie stoi w sprzeczności

z możliwością stosowania rozwiązań przyjaznych dla uczestników ruchu pieszego i rowerowego, uspokajania ruchu (np. ograniczenia prędkości, wyniesione skrzyżowania).

Należy zauważyć, że przeważająca część drogi 57 KD-L 1/2 przebiega poprzez działki należące do spółki prawa handlowego, z wyjątkiem południowych części działek nr 4736, 4738 i 4741, wynikające ze względów bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Przywołana w uwadze działka nr 4743, położona jest w całości na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań – teren 15 MN1,MW1.

4. Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział TPK – uwagi:

Obszar mpzp znajduje się na terenie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Art. 5 pkt 14 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody wskazuje, iż otulinę wyznacza się indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Przeanalizowano zatem ustalenia projektu mpzp w kontekście osiągnięcia celów Parku określonych Uchwałą Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1458 ze zm.). Zgodnie z Uchwałą celem ochrony Parku jest m.in.:

- „zapewnienie warunków dla migracji fauny w obrębie parku oraz między parkiem a jego regionalnym otoczeniem oraz przeciwdziałanie fragmentacji kompleksów leśnych”,
- „zachowanie zespołu form ukształtowania terenu strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej, stanowiącej unikat morfologiczny w skali europejskiej”,
- „utrzymanie różnorodności siedlisk i mikrosiedlisk warunkujących bogactwo mykoflory i fauny”.

Teren objęty mpzp uwzględnia funkcję Potoku Wiczińskiego jako korytarza migracyjnego. Teren ten zawężono jednak w pewnym odcinku do terenu 45 ZE oraz 47 ZP. Niemal całą przestrzeń obszaru 45 ZE zająć ma zbiornik wodny, wokół którego zaplanowano jeszcze trasy rowerowe i ciągi pieszce. Zawęża to znacznie obszar mogący pełnić funkcję korytarza migracyjnego umożliwiającego połączenie ekologiczne terenu Parku z jego regionalnym otoczeniem. Podkreślenia wymaga, jak wskazuje Prognoza o oddziaływaniu na środowisko (oprac. P. Janowski, G. Fiutowska, marzec 2023 r.), obszar mpzp obejmuje wciąż istniejące jeszcze powiązania przyrodnicze z lasami TPK. W opinii TPK należałoby zrezygnować z zabudowy na terenie objętym kartą terenu 03 U/MW2, sąsiadującym z planowanym zbiornikiem. Należy zwrócić uwagę, że zarówno na tym terenie (jak też sąsiadującymi terenami 01 U/MW2 i 02 U/MW2) zaplanowano dużą intensywność zabudowy – na poziomie 2,1 (lub 2,2), zabudowę 5 kondygnacji i 18 m wysoką, przy powierzchni biologicznie czynnej zaledwie 30%. Zapisy mpzp, mające co do zasady wzmocnić ochronę korytarza migracyjnego oraz umożliwić swobodną infiltrację wód poprzez wyznaczenie stref wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych do zagospodarowania jako tereny zielone w obrębie terenu 03 U/MW2 nie zabezpieczą tej funkcji. Strefa wyłączona z zabudowy w obrębie karty terenu 03 U/MW2 ma na rysunku mpzp szerokość 20 m. Jednocześnie mpzp dopuszcza w tej strefie obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9. Zapisy te ograniczają powierzchnię zagospodarowania obrzeży objętych kartami terenu przez zieleń. W opinii TPK w celu ochrony korytarza migracyjnego należałoby go maksymalnie poszerzyć, unikając przy tym lokalizowania w obrębie korytarza dodatkowej infrastruktury. W opinii TPK teren 03 U/MW2 powinien przyjąć funkcję ZE. Funkcję taką powinien przyjąć także sąsiadujący z nim teren 47 ZP. Należy zaznaczyć, że w karcie terenu 45 ZE wskazano, że zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód. Wg aktualnej propozycji mpzp teren ten w znacznej części zajmuje zbiornik wodny, trasa rowerowa z ciągiem pieszym. Rzeczywisty pas mogący pełnić funkcję korytarza nie pozostawia już przestrzeni, zwłaszcza, że w zaproponowanej obok strefie wyłączonej można lokalizować małą architekturę.

Będzie to zatem tylko pozorny korytarz migracyjny i będzie służył tylko zwierzętom, które korzystają w cyklu wędrówkowym z ekosystemów wodnych. Podkreślenia wymaga, że na planowane zagospodarowanie patrzeć należy w szerszym kontekście. Mpzp wprowadza bardzo intensywną zabudowę na dużej powierzchni. Zabudowywane zostają fragmenty terenów mogących jeszcze pełnić funkcję korytarza dla migracji fauny między parkiem a jego regionalnym otoczeniem. Oddziaływanie mpzp należy zatem oceniać łącznie z istniejącym już zainwestowaniem oraz z zainwestowaniem dopuszczonym innymi miejscowymi

planami i ograniczającymi powierzchnię terenów zielonych np. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki. W tej sytuacji w celu zachowania ostatnich korytarzy migracyjnych między parkiem a jego regionalnym otoczeniem należy ograniczyć zainwestowanie i zrezygnować z zabudowy w obrębie karty terenu 03 U/MW2. Zasadne w tym kontekście wydaje się też zrezygnowanie z zabudowy terenu 40 U,ZP. Skutki ustaleń mpzp dla zwierząt w kontekście możliwości ich migracji zostały wskazane w Prognozie (str. 18-19). W kontekście ochrony lokalnych korytarzy migracyjnych należy też rozważyć rezygnację z równoleżnikowego przebiegu przez wyznaczony korytarz drogi 55 KD-L. Ograniczenie zainwestowania i zmiana układu drogowego z pewnością pozwoliłaby na zwiększenie szans zachowania możliwości migracji zwierząt Parku, jak też lokalnie migrujących płazów, stwierdzanych na terenie objętym mpzp. Prognoza wskazuje, iż należałoby uwzględnić lokalizację stref przejścia lub inżynierskich przejść dla zwierząt przez graniczące z planem drogi zbiorcze, przede wszystkim w obrębie wyznaczonych korytarzy ekologicznych, w tym na trasie doliny Potoku Wiczlińskiego, ale także w obrębie innych, większych zespołów zieleni. Karty terenu dla dróg lokalnych w tym dla 55 KD-L uwzględniają tylko przejście dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku. Wszystkie ww. aspekty: lokalizacja zbiornika, ciągów rowerowych i pieszych, zabudowy wielorodzinnej powoduje zatem istotne zawężanie korytarza migracyjnego dla zwierząt średnich i dużych. Funkcję terenów 45 ZE, 47 ZP oraz 44 R,ZE jako korytarza migracyjnego dodatkowo ograniczą ustalenia planu określające orientacyjny przebieg transportu szynowego (właśnie przez korytarz ekologiczny). Problem ten został dostrzeżony przez autorów Prognozy (str. 50). W opinii TPK przy takim założeniu ustalenia mpzp i skumulowanym oddziaływaniu zabudowy otuliny Parku, nie pozwalają na zachowanie celu ochrony Parku jakim jest zapewnienie warunków dla migracji fauny między parkiem a jego regionalnym otoczeniem. Sukcesywna zabudowa terenów wokół Parku i bagatelizowanie roli korytarzy ekologicznych generuje także problemy związane z występowaniem fauny terenów leśnych na terenach zurbanizowanych. W opinii TPK należy zatem ograniczyć zainwestowanie i zrezygnować nie tylko z zabudowy w obrębie karty terenu 03 U/MW2, 40 U,ZP, ale przemyśleć kwestię przebiegu drogi 54 KD-L i zrezygnować z fragmentu zabudowy po wschodniej stronie terenu 55 KD-L, gdzie należałoby przełożyć trasę przebiegu transportu szynowego.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że założenia Studium Miasta Gdynia dotyczące m.in. realnej ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego czy kształtowania osnowy ekologicznej miasta (str. 25, 26 Prognozy) wskazują na konieczność tworzenia i utrzymania ciągłości przestrzennej ekosystemów spełniających funkcję korytarzy. Kształtowanie przestrzenne w tym zakresie powinno mieć zatem wymiar realny i trwały, a nie fikcyjny.

Całość obszaru planu znajduje się w zlewni rzeki Kaczej, a sam teren otuliny w rejonie objętym mpzp stanowi obszar istotny dla wód podziemnych i powierzchniowych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z analizą zawartą w Prognozie obszar mpzp znajduje się w zlewni rzeki Kaczej. Wody opadowe odprowadzane z obszaru mpzp trafiają ostatecznie w dolnej części miasta do rzeki Kaczej. Zabudowa w obszarze mpzp ciąży zatem oddziaływaniem na terenie Parku. W § 10 ust. 2 pkt 3 projektu mpzp uwzględnia wprowadzić, iż wody opadowe z terenów zabudowanych należy zagospodarować w granicach własnych działek. Zapisy mpzp dopuszczają w przypadku braku takiej możliwości odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość. Wydaje się, że jednym z takich sposobów ograniczenia potrzeb odpływu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej. W większości jednostek, dla których ustalenia szczegółowe precyzują karty terenu zaplanowano jednak niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie 30-35%. W praktyce oznaczać to będzie powierzchnię biologicznie czynną nie większą niż wskazany poziom. Duży obszar mpzp, a zatem też duży wskaźnik uszczelnienia zlewni będzie generować potrzebę zagospodarowania wód opadowych. Przyjęto, że w tym celu wykorzystany zostanie zbiornik retencyjny Potoku Wiczlińskiego i odtwarzany Potok Wiczliński. Należy jednak podkreślić, iż docelowo wody z tego terenu będą zagospodarowane na terenie Parku. W opinii TPK należy dążyć do maksymalnego zwiększania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie pojedynczych kart terenu, dzięki czemu stworzy się wymagania projektowe zmierzające do zmniejszenia natężenia skumulowanego odpływu wód opadowych i rozciągnięcia odpływu w czasie, a tym samym zmniejszy się potrzeby retencjonowania wód z koniecznością zastosowania rozwiązań technicznych. Powierzchnia biologicznie czynna powinna być przynajmniej na poziomie 40%. Podkreślenia wymaga, że Plan adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030 zakłada przecież zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnych poprzez ograniczenie powierzchni nieprzepuszczalnych w mieście lub ich rozszczelnienie. Wydaje się, że w tym kontekście projekt mpzp nie wyczerpuje założeń Planu adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu. Trzeba pamiętać, że sposób gospodarowania wodą w sąsiedztwie Parku i na samym jego terenie, wpływa na możliwość utrzymania celów ochrony Parku jak: zachowanie zespołu form ukształtowania terenu strefy krawędziowej wysoczyzny

morenowej, zachowanie szczególnych walorów środowiska wodnego Parku. Ukształtowanie terenu i warunki wodne Parku kształtują natomiast możliwość utrzymania różnorodności siedlisk i mikrosiedlisk warunkujących bogactwo mykoflory i fauny.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uikzp Gdyni przeważająca część obszaru objętego planem położona jest w strefie miejskiej, obejmującej obszary rozwoju zabudowy. Niezbędne działania w strefie obejmują wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania, w tym poprawę komunikacji zbiorowej, wykształcenie centrów dzielnicowych i lokalnych, terenów zieleni urządzonej i miejskich przestrzeni publicznych integrujących społeczności lokalne. Centralna część obszaru, w rejonie doliny Potoku Wiczlińskiego, stanowi korytarz ekologiczny wyłączony z możliwości urbanizacji. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu uwzględnia zasięg polityk przestrzennych oraz strukturę funkcjonalną – kierunki zmian w przeznaczeniu terenów ustalone w Studium. Projekt planu uwzględnia potrzebę kształtowania osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych w formie dostosowanej do kierunków rozwoju struktury przestrzennej obszaru. Postulowana w uwadze zmiana polityki przestrzennej w zakresie wyłączenia z zabudowy terenu 03 U/MW2 prowadziłyby do naruszenia ustaleń Studium.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają politykę adaptacji do zmian klimatu poprzez racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi w miejscu powstania, udział powierzchni biologicznie czynnej dostosowany do struktury zabudowy, rozwój tzw. błękitno-zielonej infrastruktury oraz kontrolowany przyrost powierzchni utwardzonych. Zgodnie z ustalonymi zasadami odprowadzanie wód opadowych:

- a) z terenów zabudowy jednorodzinnej – zagospodarować w granicach własnych działek,
- b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) na terenach 01-05 U/MW2, 06-12 MW2 ustala się wymóg zastosowania rozwiązań powierzchniowego zagospodarowania wód opadowych, obejmujących min. 10% powierzchni działki budowlanej.

Ponadto na terenach zabudowy wielorodzinnej ustalono strefy wyłączone z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni o szerokości 8 m, zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych dojazdowych. Na terenach ustalono wymóg m.in. realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy. Powyższe rozwiązanie umożliwi ukształtowanie przestrzeni pomiędzy pasem drogowym a zabudową wielorodzinną, w postaci powierzchni służących naturalnej vegetacji roślin, retencji wód opadowych tworzących mikroklimat zieleni przyulicznej. Ze względu na lokalizację terenu 03 U/MW2 w sąsiedztwie korytarza ekologicznego oraz ukształtowanie zachodniej części terenu, niekorzystne dla zabudowy, w projekcie planu ustalono strefę wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w zwiększonej odległości 20 m od granic terenu 45 ZE. Projekt planu nie precyzuje ani nie przesądza o formie retencji na terenie 45 ZE – w projekcie planu ustalono rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych, które wskazane zostały orientacyjnie na rysunku projektu planu. Decyzje dotyczące szczegółowych rozwiązań retencyjnych będą przedmiotem kolejnych faz projektowych po uchwaleniu projektu planu. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu 47 ZP oraz dopuszczony rekreacyjny sposób zagospodarowania, uwzględnia walory krajobrazowe obecnego terenu leśnego, znaczenie w zakresie powiązań ekologicznych oraz potencjał rekreacyjny wynikający z sąsiedztwa lokalnego centrum usługowego oraz terenów zabudowy wielorodzinnej. Ze względu na leśny charakter terenu, w ustaleniach projektu planu ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie min. 70% powierzchni terenu oraz przyjęto zasadę, że „należy dążyć do utrzymania istniejącego zadrzewienia w zakresie składu gatunkowego i formy, z zapewnieniem im właściwych warunków dalszego wzrostu, w szczególności wystarczającej ilości miejsca zabezpieczonego przed naruszeniem powierzchni ziemi, zmianą poziomu terenu i wolnego od szczelnej nawierzchni”. Usunięcie drzew dopuszczone zostało jedynie na potrzeby realizacji programu rekreacyjnego (obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych) w ramach pozostałych 30% powierzchni terenu. Potencjał lokalizacji oraz sąsiedztwo terenów rekreacyjnych uzasadnia dopuszczenie lokalnej zabudowy usługowej (teren 40 U,ZP), gdzie zakres usług został ograniczony do usług gastronomii, kultury, edukacji, turystyki, sportu i rekreacji.

Przyjęte w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki PBC, kontynuują parametry urbanistyczne przyjmowane dla analogicznych terenów w obowiązujących planach miejscowych na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Należy zauważyć, że przywołany w uwadze wskaźnik intensywności zabudowy – do 2,1 obejmuje powierzchnię całkowitą (łącznie nadziemną i podziemną), natomiast w zakresie części nadziemnej, gdzie realizowane będzie ustalone przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe ustalony został wskaźnik znacznie niższy do 1,1-1,2.

Ustalone w projekcie planu trasy układu drogowego, w tym drogi lokalnej, uwzględniają kierunki rozwoju transportu określone w Studium. Zapewniają zrównoważony rozwój zachodniej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino oraz sprawną obsługę komunikacyjną planowanej struktury przestrzennej. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze oraz potrzebę powiązań komunikacyjnych obszarów zabudowy brak jest możliwości wskazania alternatywnego przebiegu drogi. W miejscach kolizji przebiegu dróg z Potokiem Wiclińskim (korytarzem ekologicznym), ustalono wymóg zachowania ciągłości ekosystemów w postaci zastosowania rozwiązań zapewniających możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku. Należy zauważyć, że utrzymanie bezkolizyjnej migracji fauny pomiędzy terenami TPK, uniemożliwione jest przez istniejący i planowany układ drogowy, w szczególności istniejącą jezdnię ul. Wiclińskiej oraz planowane ulice Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz Nową Chwarznieńską o przekrojach dwie jezdnie po 2 pasy ruchy – zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium uikzp Gdyni. Przebieg jezdni oraz zabudowa kubaturowa, zlokalizowane poza granicami projektu planu, powodują znaczne ograniczenia dla możliwości utrzymania w granicach planu powiązania przyrodniczego pomiędzy kompleksami leśnymi TPK. Biorąc pod uwagę, że dzielnica Chwarzno-Wiczlino stanowi główny kierunek rozwoju dla funkcji mieszkaniowej w Gdyni, spodziewana presja na możliwość przemieszczania się elementów świata żywego powinna ulegać zmianie w dostosowaniu do istniejących miejskich lokalnych warunków przyrodniczych.

Wskazany w projekcie planu przebieg linii transportu szynowego posiada charakter orientacyjny oraz uwzględnia kierunki rozwoju transportu określone w Studium. Korytarz ekologiczny w dolinie Potoku Wiclińskiego stanowi rezerwy terenowe dające możliwość budowy odcinka linii kolejowej do Chwarzna-Wiczlina oraz umożliwia przedłużenie trasy na zachód w kierunku Gminy Szemud. Zgodnie z zapisami projektu planu, realizacja założenia zakładana jest w dalszej perspektywie w postaci lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej. Realizacja w przyszłości inwestycji uwarunkowana jest rzeczywistym zapotrzebowaniem oraz potencjałem pasażerskim, a także względami ekonomicznymi związanymi z możliwościami finansowania budowy oraz późniejszej eksploatacji. Przewidziany w Studium przebieg linii transportu szynowego może prowadzić do trudnych obecnie do oszacowania zmian walorów krajobrazowych i ograniczenia możliwości funkcjonowania powiązań przyrodniczych. Natomiast ze względu na wskazaną lokalizację wzdłuż terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej (korytarza ekologicznego), w projekcie planu ustalono zasadę, aby zastosowane rozwiązania nie naruszały ciągłości zieleni korytarza ekologicznego wzdłuż Potoku Wiclińskiego. Przyjęte rozwiązania mają służyć zrównoważonemu rozwojowi miasta, uwzględniającemu wartości przyrodniczo-krajobrazowe oraz alternatywny sposób obsługi komunikacyjnej obszaru, powodującej zmniejszenie natężenia ruchu drogowego oraz zmianę zachowań transportowych, co przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców. Rezerwy terenowe na obszarze korytarza ekologicznego zapewnione są w obowiązujących planach miejscowych i są utrzymywane w obecnie sporządzanych planach.

5. B. S. – uwagi:

Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu działki 4770/2 na tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Cały obszar działek 4770/1, 4770/2, 4770/3 został oznaczony jako tereny zielone, zapewne w związku z planowaną linią kolei, jednakże w przypadku działki 4770/2 widać na planie, że znajduje się dalej od planowanych torów niż nieruchomości z terenu oznaczonego na planie jako 37 MN1. Negatywne rozpatrzenie prośby byłoby jawnym działaniem na szkodę, w związku z czym będą zmuszeni zgłosić sprawę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie działki nr 4770/2 pod tereny rolnicze, zieleni ekologiczno-krajobrazową (teren 44 R,ZE) realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zgodnie z ustaleniami Studium, w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, przedmiotowa działka położona jest na

obszarze wskazanym jako tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. stanowiące jednocześnie korytarz ekologiczny. W skład terenów korytarza ekologicznego w pierwszej kolejności włączono tereny gminne. Struktura własności jest istotnym czynnikiem, jednak w przypadku korytarza ekologicznego nie może stanowić podstawowego kryterium kształtującego zasięg korytarza ekologicznego. Korytarze ekologiczne są wyznaczane na podstawie uwarunkowań przyrodniczych – obejmują tereny obniżen terenowych ze stałymi lub czasowymi ciekami, obszary najcenniejsze przyrodniczo oraz łączące obszary o walorach przyrodniczych. Wskazany w Studium korytarz ekologiczny jest także rezerwą terenową pod potencjalny rozwój transportu szynowego. Potencjał rozwoju dzielnicy Chwarzno-Wiczlino oraz sąsiednich terenów gmin Szemud i Żukowo, uzasadnia potrzebę uwzględnienia możliwości obsługi obszaru lekkim środkiem transportu szynowego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Rezerwy terenowe dla obu przeznaczeń są zapewnione w obowiązujących planach miejscowych i będą utrzymane w sporządzanych planach.

Powyższa polityka przestrzenna uwzględniająca zrównoważony rozwój miasta oznacza brak możliwości wnioskowanego przeznaczenia działki pod zabudowę oraz uzasadnia wyłączenie z zabudowy cennych przyrodniczo terenów krajobrazowo-ekologicznych zgodnie z ustaleniami Studium.

6. 7Y Sp. z o.o. – uwagi:

- 1) § 14, pkt 7, ppkt 6), lit. a) – zmianę zapisu w planie na: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) – 600 m², lecz nie mniej niż 150 m²/mieszkanie;
- 2) § 14, pkt 7, ppkt 9) – określenie lokalizacji siedliska na załączniku graficznym do miejscowego planu w obrębie karty 13 wraz z informacją o dalszym postępowaniu z siedliskiem lub wykreślenie zapisu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalane parametry oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym warunki podziału nieruchomości na terenach 13-16 MN1,MW1, uwzględniają wymagania kształtowania ładu przestrzennego oraz kontrolowany rozwój zabudowy, kontynuujące ustalenia przyjęte dla analogicznych terenów w obowiązujących planach miejscowych na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Ponadto przyjęte ustalenia uwzględniają strukturę oraz charakter zagospodarowania kwartału zabudowy, wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej. W przypadku zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań, stanowiącej formę małych domów mieszkalnych, warunki podziału w obowiązujących planach miejscowych ustalone są wskaźnikiem nie mniej niż 225 m²/mieszkanie. Powyższe założenia uzasadnia skala budynków oraz potrzeba zapewnienia przestrzeni służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, dostosowanej do charakteru budynków (ograniczona liczba mieszkań). Postulowane zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań, do poziomu przyjętego dla zabudowy jednorodzinnej nie jest zasadne.

Ad 2) W zapisach projektu planu, § 14 ust. 7 (karta terenów 13-16 MN1,MW1) w pkt 9 (inne zapisy) zawarty został zapis: „na terenie 13 MN1,MW1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.”. Charakter oraz forma zapisu, odnoszące się do istniejącej na terenie zabudowy, stanowi informację uwzględniającą uwagę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, warunkującą uzgodnienie projektu planu. Różnice szczegółowości skali mapy topograficznej z początku XX w. (1:25000), mapy zasadniczej (1:1000) oraz zakres przeprowadzonych przekształceń zabudowy zagrodowej, nie pozwalają na wiarygodne przedstawienie granic historycznych siedlisk. Należy zauważyć, że na terenie 13 MN1,MW1 istnieje jedynie zabudowa na działce nr 4718, w związku z czym brak jest możliwości odniesienia zapisu do innej zabudowy, bez potrzeby graficznego wskazania. Informacyjny charakter zapisu oraz brak zasad ochrony konserwatorskiej budynków na ww. działce, nie wywołuje konsekwencji/postępowania w trakcie ewentualnych procesów inwestycyjnych.

7. P4 Sp. z o.o. – uwagi:

Wniesiono o zmianę zapisu w § 10 ust. 1 pkt 7: „telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach;” na „telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U z 2023 poz.

733).”

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zakres przyjętych ustaleń projektu planu nie narusza przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, które działają niezależnie od ustaleń planu. Zalecenie lokalizacji stacji bazowych na najwyższych budynkach nie ogranicza możliwości lokalizacji stacji bazowych zgodnie z przepisami ww. ustawy. Charakter zapisu jest uzasadniony kierunkiem przekształceń dotychczas rolniczego charakteru obszaru w kierunku rozwoju funkcji miejskich, ze wskazaniem dominującego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

8. K. O. – uwagi:

Zakwestionowano wskazanie na rysunku planu lokalizacji przystanku autobusowego bezpośrednio przy działce nr 2578/18 na terenie 22 MN1 – MN1,U, ze względu na kolizję z projektowanym wjazdem i wejściem na ww. działkę. Wniesiono o inne rozmieszczenie przystanków wzdłuż ulicy Jana Kazimierza i jej przedłużenia w sposób uwzględniający także sąsiedztwo realizowanej przy tej ulicy, poza obszarem planu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Poinformowano, że osoba wnosząca uwagę jest właścicielem działki nr 2578/18. Na działce realizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 04.11.2022 r. znak: RAAII.6740.1.34.2022.GK-1267/dz.2578/18. W chwili nabywania działki i później, przy ustalaniu lokalizacji budynku mieszkalnego z garażem na dwa samochody osobowe, brak było informacji odnośnie planowanego umiejscowienia przystanku autobusowego tuż przy ww. działce.

Aktualnie większość terenów położonych przy projektowanej drodze 52 KD-L 1/2 nie jest zabudowana. Brak też podziałów geodezyjnych na działki. W przypadku sprzedaży działek budowlanych po uchwaleniu planu miejscowego przyszli nabywcy będą świadomi obowiązujących ustaleń planu na tych terenach i wprowadzonych zaleceń. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), rozróżnia elementy planu miejscowego, które muszą być ujęte w planie obowiązkowo (art. 15 ust. 2) od tych, które dodatkowo mogą być ustalone w planach w zależności od potrzeb (art. 15 ust. 3). Treść planu nie może zatem pominąć tego, czego wymaga ust. 2 i nie może wykraczać poza to, co dopuszcza ust. 3. Zrozumiałe jest, że ustalenie rozmieszczenia przystanków autobusowych, nie wymienione ani w ust. 2 ani w ust. 3, nie jest obowiązującym ustaleniem planu i stanowi jedynie zalecenie (propozycję), ale może ono stanowić wyraźną sugestię w późniejszych działaniach przy opracowywaniu projektu technicznego drogi wraz ze wskazaniem lokalizacji zatok autobusowych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zrównoważony rozwój zabudowy oraz potencjał liczby mieszkańców zachodniej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino (ponad 12 tys.) uzasadnia potrzebę kształtowania struktur przestrzennych uwzględniających dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zaplanowany w projekcie planu podstawowy układ komunikacyjny obejmuje drogi zbiorcze oraz wytypowane drogi lokalne, które posiadają parametry umożliwiające prowadzenie transportu zbiorowego. Informuje w tym zakresie wskazanie orientacyjnych lokalizacji przystanków autobusowych. Jak wynika z treści § 15 ust. 2 projektu planu: „Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.” Dodatkowe elementy rysunków planów miejscowych obejmujących informacje i zalecenia nie są sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych. Zgodnie z § 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego. Szczegółowy program poszczególnych dróg, w tym rozmieszczenie/lokalizacje przystanków autobusowych, uwzględniających zrealizowane zjazdy, będą przedmiotem projektów drogowych na etapie przygotowania inwestycji, po uchwaleniu planu.

9. Grupa Inwestycyjna Hossa SA – uwagi do zapisów proponowanych w kartach terenów §14:

1) Karta terenów o numerach 01-02 U/MW2:

- a) §14 ust. 1 pkt 5 lit. c tiret drugie – wniesiono o doprecyzowanie zapisu, poprzez dodanie słów „całego budynku”. Po takim doprecyzowaniu zapis będzie miał następującą treść: „– 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 całego budynku”,

- b) §14 ust. 1 pkt 5 lit. d – wniesiono o dodanie nowego tiretu o następującej treści: „– *dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie loggii i podcieni nie więcej niż 1,8 m od tej linii*”. Proponowane rozwiązanie zwiększa funkcjonalność użytkową poszerzonych loggii i podcieni (lepsze dopasowanie do wymiarów standardowych mebli wypoczynkowych) a także zapewnia ekologiczny charakter tych elementów, w szczególności na południowych elewacjach w zakresie biernej osłony przed słońcem,
 - c) §14 ust. 1 pkt 5 lit. h tiret pierwsze – wniesiono o sprostowanie omyłki pisarskiej, poprzez zmianę numeru „56” na „57”: „– *place należy lokalizować w pasie terenu o szerokości co najmniej 10 m, lecz nie większej niż 25 m od linii rozgraniczających drogi 57 KD-L 1/2*”;
- 2) Karta terenów o numerach 04-05 U/MW2:
- a) §14 ust. 3 pkt 5 lit. c tiret drugie – wniesiono o doprecyzowanie zapisu, poprzez dodanie słów „całego budynku”. Po takim doprecyzowaniu zapis będzie miał następującą treść: „– *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 całego budynku*.”,
 - b) §14 ust. 3 pkt 5 lit. d – wniesiono o dodanie nowego tiretu o następującej treści: „*dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie loggii i podcieni nie więcej niż 1,8 m od tej linii*”. Proponowane rozwiązanie zwiększa funkcjonalność użytkową poszerzonych loggii i podcieni (lepsze dopasowanie do wymiarów standardowych mebli wypoczynkowych) a także zapewnia ekologiczny charakter tych elementów w szczególności na południowych elewacjach w zakresie biernej osłony przed słońcem;
- 3) Karta terenów o numerach 06-10 U/MW2:
- §14 ust. 4 pkt 5 lit. c tiret drugie – wniesiono o doprecyzowanie zapisu, poprzez dodanie słów „całego budynku” dla kart terenu o numerze 08 i 10. Po takim doprecyzowaniu zapis będzie miał następującą treść: „– *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 całego budynku*”;
- 4) Karta terenu o numerze 11 MW2:
- §14 ust. 5 pkt 5 lit. c tiret drugie – wniesiono o doprecyzowanie poprzez dodanie na końcu zapisu słów „całego budynku”. Po takim doprecyzowaniu zapis będzie miał następującą treść: „– *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 całego budynku*”;
- 5) Karta terenu o numerze 12 MW2:
- §14 ust. 6 pkt 5 lit. c tiret drugie – wniesiono o doprecyzowanie poprzez dodanie na końcu zapisu słów „całego budynku”. Po takim doprecyzowaniu zapis będzie miał następującą treść: „– *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 całego budynku*”;
- 6) Karty terenów o numerach: 59-72 KD-D 1/2:
- Wniesiono o doprecyzowanie, iż drogi publiczne dojazdowe mogą być realizowane w formie rozwiązań „woonerf”, tj. wypełnionego zielenią i małą architekturą pasa drogowego, na którym piesi i rowerzyści mają pierwszeństwo.

Poinformowano, że podmiot wnoszący uwagi jest właścicielem wszystkich terenów, których dotyczą powyższe uwagi. Wyjątkiem jest teren o numerze 05, obejmujący m.in. działkę nr 4786 obręb 0011 Chwarzno-Wiczlino, której jest współwłaścicielem. Jednocześnie zaznaczono, iż wnioskowane zapisy, wskazane w pkt. 2 niniejszego pisma dotyczące terenu nr 05 mają charakter

wyłącznie opcjonalny (nie obligatoryjny) dla przyszłego inwestora i jako takie nie stanowią uszczuplenia czyichkolwiek praw. Ich wprowadzenie nie prowadzi więc do jakiegokolwiek konfliktu interesów pozostałych współwłaścicieli w/w działki.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1b,2b) Potencjał rozwiązań architektonicznych w sąsiedztwie przestrzeni ogólnodostępnych oraz południowa ekspozycja elewacji budynków na terenach 01-02 U/MW2 oraz 04-05 U/MW2 uzasadnia dopuszczenie możliwości odstąpienia od obowiązującej linii zabudowy w zakresie loggii i podcieni zgodnie z uwagą.

Ad 1c) Uwzględnić uwagę poprzez przywołanie właściwej karty drogi ustalonej wzdłuż placów ogólnodostępnych – 57 KD-L 1/2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a,2a,3,4,5) Przyjęte w projekcie planu zapisy regulujące sposób kształtowania dachów, kontynuują zasady ustalone w obowiązujących planach miejscowych na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Sposób sformułowania zapisu uwzględnia podstawową formę dachów jako stromych, z dopuszczeniem uzupełniających elementów w postaci lukarn oraz dachów płaskich i tarasów na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane. Forma zapisu uwzględnia różnorodność rozwiązań architektonicznych, z podstawową formą przestrzenną dachu o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°. W świetle ustalonego zapisu zarówno rozwiązania dachu w postaci klasycznego dachu stromego (bez tarasów), jak również dachu zawierającego 50% klasycznego dachu stromego z 50% udziałem tarasów (stanowiących część połaci dachu płaskiego), nie będzie naruszało ustaleń projektu planu. Warto zauważyć, że w przepisach budowlanych nie zostało zdefiniowane pojęcie „połaci”. Sformułowanie „dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu nie większym niż 12°” użyte jest w normie Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły – Wymagania techniczne i badania przy odbiorze, natomiast wg słownika języka polskiego „połać” oznacza „dużą część jakiejś przestrzeni”. W związku z powyższym wątpliwości interpretacyjne dotyczące części zapisu odnoszącego się do „...powierzchni rzutu połaci dachu, na których są sytuowane” nie są zasadne.

Ad 6) W ramach sporządzanych planów miejscowych, na terenach dróg publicznych, ustalone są podstawowe parametry dróg oraz ich klasyfikacja. Wynika to z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych rozporządzenia ws. wymaganego zakresu projektu mpzp. Wg art. 15 ust. 2. pkt 10 ww. ustawy – w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wg § 4 ww. rozporządzenia – ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z następującymi wymogami: pkt 11 ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają:

- a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
- b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

Standard ustaleń planów miejscowych w Gdyni, w zakresie dróg publicznych obejmuje: określenie klasy drogi, podstawowe parametry (liczba jezdni, liczba pasów ruchu) oraz szerokości w liniach ograniczających.

W obowiązujących przepisach, zarówno ustawy o drogach publicznych jak i w przepisach wykonawczych rozporządzenia ws. przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (wprowadzonych w 2022 r.), brak jest regulacji uniemożliwiających stosowanie rozwiązań obejmujących uspokojenie ruchu na drogach dojazdowych w postaci kształtowania jednoprzestrzennych ulic, dedykowanych jako strefy zamieszkania czy ulic z ograniczeniem prędkości (Tempo 30). Decyzja w ww. zakresie należy do zarządcy drogi, który uwzględniając charakter, parametry oraz klasę ulicy może realizować stosowne rozwiązania drogowe i przestrzenne. Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami jezdni to część drogi przeznaczona do ruchu pojazdów, składająca się z pasa albo pasów ruchu, z wyjątkiem torowiska wydzielonego z jezdni (ustawa o drogach publicznych), natomiast ulica to droga klasy GP, G, Z, L lub D, otoczona terenami zabudowy lub terenami przeznaczonymi pod zabudowę, pełniąc oprócz funkcji komunikacyjnej także inne funkcje, w szczególności związane z jej otoczeniem (rozporządzenie ws. dróg publicznych). Przepisy nie regulują

szczegółowych parametrów elementów ulic (np. wymogu wyniesienia chodnika w stosunku do jezdni na drogach dojazdowych) wpływających na kształt zagospodarowania pasa drogowego dróg publicznych.

Warto zauważyć, że w ustaleniach projektu planu, w części dotyczącej zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych (w tym dróg publicznych) zawarte są poniższe zapisy:

- a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,
- b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni 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.

Powyższe wskazuje brak zasadności szczegółowych regulacji w ww. zakresie w planach miejscowych. Na podstawie stosowanych zapisów w planach miejscowych oraz obowiązujących przepisów drogowych istnieje możliwość realizacji publicznych dróg dojazdowych zarówno w formie tradycyjnej ulicy (wydzielona jezdni oraz chodniki) jak również w formie nadającej priorytet dla mobilności pieszej i rowerowej, ograniczając w istotny sposób ruch samochodowy (organizacja kierunku ruchu i prędkości, strefy współdzielone, przejścia sugerowane z zagospodarowaniem ograniczającym swobodny ruch samochodowy za pomocą zieleni, małej architektury czy wyniesione skrzyżowania/przejścia dla pieszych). Szczegółowe rozwiązania drogowe powinny być przedmiotem kolejnych faz projektowych na etapie przygotowania inwestycji drogowych.

10. M. K. – uwagi:

Zakwestionowano zgodność przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w zakresie działki nr 4774. Zgodnie ze Studium część działki nr 4774 położona jest na obszarze oznaczonym jako M1 i ZE (M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych – ok. 1,6 ha oraz ZE – tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej – ok. 2,6 ha). W projekcie planu, w części terenu ww. działki zaplanowano „usługi oświaty i wychowania” (oznaczono „UO”), a nie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (M1) jak w Studium.

Wskazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przy zakładanym przeznaczeniu terenu działki UO i ZE) uniemożliwia wybudowanie na ww. działce budynku mieszkalnego na cele mieszkaniowe dla właściciela działki i jego najbliższej rodziny, w tym odbudowanie zabudowy jaka na tej działce istniała.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznacząc działkę na usługi oświaty i wychowania (UO), zamiast na zabudowę jednorodzinną (M1), znacznie obniża wartość rynkową ww. nieruchomości. Wniesiono o zmiany w projekcie ww. planu zagospodarowania umożliwiające zabudowę jednorodzinną na działce 4774.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Opracowany projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz precyzują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie analiz przestrzennych, nie mogą naruszać ustaleń Studium. Na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań. Nie stanowi to o sprzeczności z regulacjami określonymi w Studium, o ile nie są naruszane zasady rozwiązań układów liniowych, logika niezbędnych rezerw terenowych oraz generalna struktura stref ważnych w mieście.

Zgodnie z ustaleniami Studium, w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, przedmiotowa działka położona jest częściowo na obszarach wskazanych jako: tereny zieleni

krajobrazowo-ekologicznej, stanowiące jednocześnie korytarz ekologiczny, tereny zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych oraz ważniejsze dogi lokalne.

Jak wynika z zapisów Studium, podstawową zasadą dla kierunków zmian struktury funkcjonalnej jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych. Na obszarach M1, M2 i M3 ustala się priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdziale XI. W Studium przyjęto standardy zagospodarowania dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury społecznej, które odnoszą się do obszarów planowanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Na podstawie przyjętych wytycznych oraz w oparciu o analizy przestrzenne, szczegółowe rozmieszczenie poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniającej oprócz funkcji dominującej także niezbędne funkcje uzupełniające, nastąpi w planie miejscowym.

Należy podkreślić, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu ustalenie zasad zagospodarowania terenu nastąpiło zgodnie z przepisami prawa i w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Dzielnica Chwarzno-Wiczlino stanowi obecnie główny kierunek rozwoju dla funkcji mieszkaniowej. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat corocznie przybywa tu ponad 500 mieszkańców, co stanowi największą w skali miasta dynamikę wzrostu liczby mieszkańców. Zrównoważony rozwój zabudowy oraz potencjał liczby mieszkańców zachodniej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino (ponad 12 tys.) uzasadnia potrzebę uwzględnienia na obszarze objętym projektem planu, rezerwy terenu zapewniającego docelową realizację obiektów podstawowej oświaty i wychowania. Zgodnie z danymi demograficznymi za 2022 r. w dzielnicy Chwarzno-Wiczlino mieszkało ponad 14,5 tys. mieszkańców, w tym udział dzieci wieku przedszkolnym (3-6 lat) wynosił ok. 7%, natomiast w wieku szkolnym (7-14 lat) ok. 12%. Kontynuacja dotychczasowego trendu demograficznego oraz potencjał liczby mieszkańców zachodniej części dzielnicy (ponad 12 tys.), będą wymagały docelowej realizacji zespołu obiektów oświaty dla ok. 850 dzieci w wieku przedszkolnym oraz ok. 1400 dzieci w wieku szkolnym. Na podstawie ww. analiz oraz kontynuując analogię lokalizacji obecnych szkół podstawowych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego (SP 37+LO 17), w projekcie planu ustalony został teren (17 UO), o powierzchni ok. 3 ha, w lokalizacji uwzględniającej dogodne warunki edukacji z zapleczem sportowym oraz dojścia pieszego i rowerowego (w oparciu o założenia standardów urbanistycznych, izochrona max. 1 km, 20 min. przy średniej prędkości 3,6 km/h).

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja ww. roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Zasadność ewentualnych roszczeń zgłaszanych zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będzie przedmiotem odrębnego postępowania.

11. M. R. – uwagi:

Działka o numerze 2522, obręb 0011 Chwarzno-Wiczlino, położona przy ulicy Suchej, objęta jest kartą terenu nr 43 R,ZE – tereny rolnicze, zielen ekologiczno-krajobrazowa. Inwestor zainteresowany kupnem ww. działki proceduje od wielu miesięcy w Urzędzie Miasta Gdyni wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Analogicznie, dla terenu sąsiedniego (działka nr 2521 przed późniejszym podziałem) była wydana decyzja o warunkach zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych

jednorodzinnych. W związku z tym, wniesiono o wyłączenie działki nr 2522 z zakresu opracowania planu miejscowego.

W bezpośredniej okolicy działki nr 2522 w planie miejscowym przewidziano teren 41 RM, w którym dopuszcza się zabudowę zagrodową, a zatem również zabudowę jednorodzinną. Jednak teren ten nie różni się co do zasady od terenu działki nr 2522 – podobnie jest położony w granicach objętych w Studium terenem zieleni oraz znajduje się w sąsiedztwie Potoku Wiczlińskiego. Nie jest więc bezwzględnie nieuzasadnionym dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej na terenie działki nr 2522. Umożliwienie na terenie działki nr 2522 zabudowy jednorodzinnej nie zakłóci ciągłości przewidzianego w Studium ciągu ekologicznego, gdyż nadal pozostanie w ramach terenów zielonych obszar działek nr 2523 i 2529, jak również można przewidzieć w ramach działki nr 2522 odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskazano na brak uwzględnienia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dróg dojazdowych do posesji osoby składającej uwagę, zlokalizowanej na działce nr 2521/26.

Podsumowując, wniesiono o umożliwienie w ramach terenu 43 R,ZE zagospodarowania działki nr 2522 formą zabudowy jednorodzinnej poprzez wyłączenie tej działki z zakresu opracowania planu miejscowego lub poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w projekcie planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się przeważająca część działki nr 2522, natomiast pozostała część nieruchomości znajduje się w granicach obowiązującego mpzp części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego (teren 168 KD-Z 1/2, KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – projektowana ul. Nowa Chwarznieńska).

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, część działki objęta granicami projektu planu, położona jest na obszarze wskazanym jako tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. stanowiące jednocześnie korytarz ekologiczny w rejonie Potoku Wiczlińskiego. Postulowane wyłączenie działki nr 2522 z granic obszaru objętego projektem planu nie jest wskazane z uwagi na zasadność realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium.

Odnosząc się do przywołanego w uwadze terenu 41 RM, należy zauważyć, że teren obejmuje istniejącą zabudowę zagrodową przy ul. Suchej 16A, której adaptacja nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną Studium. Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub hodowlanego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze lub inwentarskie związane z prowadzeniem gospodarstwa (zgodnie z zapisami w kartach terenów), z dopuszczeniem prowadzenia usług agroturystycznych, a więc obejmuje charakter zabudowy związanej z prowadzoną produkcją rolną, która posiada odmienny sposób użytkowania niż zabudowa jednorodzinna.

W zakresie kwestionowanego dojazdu do działki nr 2521/26 należy zauważyć, że nieruchomość położona jest poza granicami obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym brak jest zasadności regulacji w ww. zakresie. Natomiast zgodnie z ustaleniami projektu planu, dojazd do terenu 43 R,ZE, obejmującego m.in. działkę nr 2522 ustalony jest od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym oraz planowanej drogi 64 KD-D 1/2. Ustalone w projekcie planu zasady obsługi komunikacyjnej wskazują potencjalne możliwości dojazdu do poszczególnych terenów. Nie przesądza o sposobie dojazdu do poszczególnych działek zlokalizowanych wewnątrz terenu. Powyższe nie wyklucza możliwości dojazdu do działki nr 2521/26 w sposób dotychczasowy poprzez gruntową drogę ul. Suchą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/1776/23

Rady Miasta Gdyni

z dnia 22 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego:
 - a) budowa drogi zbiorczej 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim,
 - b) budowa dróg lokalnych: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53-55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara,
 - c) budowa dróg dojazdowych: 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 63-65 KD-D 1/2, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67-72 KD-D 1/2,
 - d) budowa ciągu pieszego 73 KD-X,
 - e) budowa dróg wewnętrznych: 74 KDW – ul. Kormorana, 75 KDW;
- 2) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) część obszaru planu objęta jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z budową, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/1776/23

Rady Miasta Gdyni

z dnia 22 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla planu