DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 22 października 2024 r.

Poz. 4352

Podpisany przez:
Jarosław Bajorski
Data: 22.10.2024 16:44:33

UCHWAŁA NR VII/176/24
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej 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 Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1708, obejmujący obszar o powierzchni 215 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ulic Chwaszczyńskiej i Wielkopolskiej,
- od południowego wschodu – wzdłuż zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego i wzdłuż granicy terenów kolejowych,
- od zachodu – wzdłuż dawnego przebiegu linii kolejowej, granic lasów Skarbu Państwa, Obwodnicy Trójmiasta do ul. Chwaszczyńskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 258 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 258 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

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

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

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

c) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

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

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

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UK – Usługi kultury**,

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

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**;

3) Tereny przemysłu i składów:

P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

4) Tereny użytkowane rolniczo:

R – Tereny rolnicze;

5) Tereny zieleni i wód:

a) **ZC – Cmentarze**,

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

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

c) **ZP – Zieleń urządzona**,

d) **ZL – Lasy**;

6) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

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

f) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe**,

g) **KDW – Drogi wewnętrzne**,

h) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**;

7) Tereny infrastruktury technicznej:

W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

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

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

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem 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;

7) wykształcenie zespołu usługowo-mieszkaniowego wzdłuż ulic: Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej, stanowiącego element programu usługowego centrum dzielnicy.

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) na obszarze objętym planem występuje drzewo objęte ochroną jako pomnik przyrody, oznaczone na rysunku planu – lipa drobnolistna – pomnik przyrody ustanowiony uchwałą nr XX/482/08 Rady Miasta Gdyni z dn. 28.05.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2008 r. Nr 85 poz. 2183); obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia ww. pomnika przyrody;

2) 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;

3) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki płazów, gadów, ptaków – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890, z 2022 r. poz. 2375);

4) ustala się ochronę krajobrazu doliny Potoku Źródło Marii – na terenach zieleni urządzonej wzdłuż potoku oraz na sąsiadujących terenach zieleni ekologiczno-krajobrazowej, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz obowiązuje zachowanie krajobrazu otwartego (zgodnie z zapisami w kartach terenów);

5) 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) na obszarze objętym planem znajduje się zespół ruralistyczny dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack wraz z wyznaczoną strefą ochrony ekspozycji, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1195 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.11.1987 r., d. nr rej. A/1017):

a) w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych informacyjnie na rysunku planu, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

– zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej, w szczególności zachowanie historycznego przebiegu ulic i placów,

– ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych,

– ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych wskazanych informacyjnie na rysunku planu, poprzez ich zachowanie lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą obiektów małej architektury bądź zieleni,

– zachowanie istniejącego starodrzewu z zaleceniem uzupełnienia zgodnie z układem historycznym,

– zachowanie istniejącego układu wodnego z zaleceniem jego rewaloryzacji,

– dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji zespołu pod względem lokalizacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji, form architektonicznych i materiałów wykończeniowych,

– zaleca się usunięcie obiektów wtórnych, dysharmonizujących i degradujących zabudowę,

b) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych informacyjnie na rysunku, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

– zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej, w szczególności zachowanie historycznego przebiegu ulic,

– ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych wskazanych informacyjnie na rysunku planu, poprzez ich zachowanie lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą obiektów małej architektury bądź zieleni,

– ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych,

– zaleca się usunięcie obiektów wtórnych, dysharmonizujących i degradujących zabudowę;

2) część obszaru planu, obejmująca fragment ul. Nowodworcowej wraz ze skarpą położoną po północno-zachodniej stronie drogi, znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack wraz z budynkiem dworcowym, magazynem ekspedycji towarowej, ustępem stacyjnym, budynkiem gospodarczym przy budynku dworcowym, domem zawiadowcy odcinka drogowego, magazynem zawiadowcy odcinka drogowego, położonego na terenie części działek ewidencyjnych nr 2921/2, 2923, 2924, 2925 obręb 0027 Wielki Kack, ul. Nowodworcowa 4, ul. Nowodworcowa 5, 5A, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1970 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 24.06.2019 r.); w granicach ochrony zespołu wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych informacyjnie na rysunku planu, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) ochrona historycznego układu przestrzennego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, w tym zachowanie i rewaloryzacja historycznych nawierzchni,

b) zachowanie istniejącego starodrzewu oraz zieleni komponowanej, z zaleceniem uzupełnienia zgodnie z układem historycznym;

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

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:

– budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:

i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 32,
ii) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 34,
iii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Źródło Marii 4,
iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 6B (budynek odtworzony),
v) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 10,
vi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 12,
vii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 14,
viii) kościół, ul. Źródło Marii 14A,
ix) plebania, ul. Źródło Marii 18,
x) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 46A,
xi) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 41,

b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

– budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 5,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 11 (budynek odtworzony),

iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 16,
iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 17,
v) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 30,
vi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 43A,
vii) budynek mieszkalny, ul. Orna 18,
viii) budynek mieszkalny, ul. Orna 67,
ix) budynek gospodarczy, ul. Orna 67,

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

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

i) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 39,
ii) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 41,
iii) budynek mieszkalny, ul. Górnicza 4,
iv) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 10,
v) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 42,
vi) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 44,
vii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 46,
viii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 53,
ix) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 53,
x) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 12a,
xi) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 15,
xii) budynek mieszkalny, ul. Orna 5,
xiii) budynek mieszkalny, ul. Orna 7,
xiv) budynek mieszkalny, ul. Orna 24,
xv) budynek mieszkalny, ul. Orna 61,
xvi) budynek gospodarczy, ul. Orna 67,
xvii) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 5,5a,5b,
xviii) stodoła, ul. Wschodnia 7,
xix) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 28,
xx) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 13,
xxi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 15,
xxii) budynek gospodarczy przy plebani, ul. Źródło Marii 18,
xxiii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 23,
xxiv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 24,
xxv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 33,
xxvi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 34,
xxvii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 45,

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

– cmentarz katolicki św. Wawrzyńca, przy ul. Źródło Marii, stanowiący jeden z elementów układu przestrzennego zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, na terenie którego obowiązuje zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych cmentarza, jego rozplanowania wraz z istniejącym starodrzewem,

– historyczne kapliczki oraz krzyże przydrożne, dla których obowiązuje ochrona 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:

i) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Chwaszczyńskiej i ul. Źródło Marii – dopuszcza się zmianę lokalizacji kapliczki w obrębie skrzyżowania ww. ulic, w przypadkach wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
ii) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Wielkopolskiej i ul. Starodworcowej – dopuszcza się zmianę lokalizacji kapliczki w obrębie skrzyżowania ww. ulic, w przypadkach wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,

iii) krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Lipowej 14,

– pomnik Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim, zlokalizowany na terenie nieczynnego cmentarza przy ul. Wielkopolskiej; w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie obiektu na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji,

– przepust pod dawną linią kolejową Kokoszki-Gdynia – PK3 przepust przy Obwodnicy Trójmiasta; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli wynikającą ze względów technicznych,

e) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy i rodzaju materiału tych elementów,

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

g) w obiektach grupy A, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się lokalizację urządzeń wspomagających ruch osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, pod warunkiem ograniczenia ich wpływu na wygląd bryły, elewacji i dachu budynku oraz nienaruszających zabytkowych detali architektonicznych,

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

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

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

k) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, w tym użyte materiały i technologie,

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

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

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

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

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:

a) drogi publiczne,

b) publicznie dostępne ciągi piesze i rowerowe,

c) publicznie dostępne parki miejskie na terenach 126-129 ZP,

d) tereny zieleni urządzonej na terenach 120-125 ZP;

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

a) drogi wewnętrzne: 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 244 KDW, 249 KDW,

b) tereny zieleni urządzonej na terenach: 056 UK,ZP, 075 U,ZP, 086 UO,U,ZP, 117 US,ZP, 118 ZP,ZC, 119 ZP,KS;

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 zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,

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 uwzględniać 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: 003-009 U/MW2, 011-021 MW2, 024-035 MW2, 036 MW2,U, 057 U/MW2, 071-072 MW2, 079-080 U/MW2, 081-083 MW2, 103-104 MW2:

1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, 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. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych 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. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań dla wszystkich mieszkańców, dla których była ona obliczana.

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

1) część obszaru objętego planem znajduje się w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych, oznaczonych informacyjnie na rysunku planu:

a) północna część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni, składającej się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej, ustanowionej rozporządzeniem nr 8/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 117, z 2014 r. poz. 2792, z 2017 r. poz. 3145). Na terenie ochrony pośredniej, znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ww. rozporządzenia,

b) centralna oraz południowa część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni, składającej się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej, ustanowionej rozporządzeniem nr 7/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 2793, z 2017 r. poz. 1999). Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne, na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy wynikające z przepisów ww. rozporządzenia;

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

a) tereny zagrożone ruchami masowymi:

– nr 9179, część terenu po północnej stronie ul. Chwaszczyńskiej i w rejonie ul. Nowowiczlińskiej – występują złożone warunki gruntowe,

– nr 9180, teren po południowej stronie ul. Chwaszczyńskiej i w rejonie ul. Górniczej – występują złożone warunki gruntowe,

– nr 9181, część terenu w obrębie węzła Gdynia Wielki Kack Obwodnica Trójmiasta – występują złożone warunki gruntowe,

– nr 9182, teren pomiędzy ulicami: Gryfa Pomorskiego, Waleriana Szefki i Źródło Marii – występują złożone warunki gruntowe,

– nr 9183, teren pomiędzy Potokiem Źródło Marii i ulicami: Orną, Kaczeńcową, Goska, Borówca i Krośniąt – występują skomplikowane warunki gruntowe,

– nr 9194, część terenu po północno-zachodniej stronie skrzyżowania ulic: Chwaszczyńskiej i G. Zapolskiej – występują skomplikowane warunki gruntowe,

b) zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych,

c) dla inwestycji realizowanych na terenach zagrożonych ruchami masowymi należy sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º, 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;

4) na obszarze objętym planem, wzdłuż Potoku Źródło Marii, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. Na rysunku planu wskazano informacyjnie orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowania: „Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni. Obliczenia hydrologiczne i hydrauliczne na rzece

Kaczej z dopływami (Potok Źródło Marii, Potok Wiczlino oraz Potok Przemysłowy)" Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A., 2006 r. Na obszarze potencjalnie zagrożonym zalewaniem wodami rzecznymi należy zabezpieczyć obiekty budowlane przed skutkami okresowego podniesienia się poziomu wód (np. zastosować rozwiązania zabezpieczające przed wtargnięciem wód do pomieszczeń lub zastosować materiały i rozwiązania odporne na okresowe zalanie);

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

a) na części terenów wzdłuż: Obwodnicy Trójmiasta, ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB),

b) na części terenów wzdłuż: Obwodnicy Trójmiasta, ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, ul. Źródło Marii (w rejonie skrzyżowania z ul. Orną), występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB),

c) na części terenów wzdłuż linii kolejowej (poza obszarem objętym planem) mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB),

d) 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. ekrany akustyczne, ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zieleń izolacyjna itp.);

6) obszar objęty planem graniczy z terenami kolejowymi i infrastrukturą kolejową, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247). Na rysunku planu wskazano informacyjnie orientacyjne granice stref ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikające z sąsiedztwa terenów zamkniętych kolejowych;

7) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego Wielki Kack (KN 613585), oznaczone informacyjnie na rysunku planu (zasięg terenu przedstawiony został na podstawie materiałów Państwowego Instytutu Geologicznego). Na terenach obowiązuje zakaz zabudowy i zachowanie otwartego krajobrazu przyrodniczego.

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, 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, z zastrzeżeniem przepisów określonych w § 5 ust. 1 pkt 4.

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

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

a) drogę ekspresową – Obwodnicę Trójmiasta,

b) drogi główne: ul. Wielkopolską i ul. Chwaszczyńską;

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

a) przebudowa drogi ekspresowej 150 KD-S 2/3 – część Obwodnicy Trójmiasta wraz z węzłem drogowym Wielki Kack (w większości poza obszarem objętym planem),

b) przebudowa drogi głównej 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej (ulice w większości poza obszarem objętym planem) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, docelowo z dodatkowym pasem dedykowanym komunikacji miejskiej,

c) przebudowa drogi zbiorczej 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej,

d) budowa węzła integracyjnego w ramach planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Wielki Kack (częściowo poza obszarem objętym planem); zakładany program węzła obejmuje: przystanek PKM, przystanki komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój Kiss&Ride, parking Park&Ride, parking Bike&Ride, kasy/automaty biletowe,

e) budowa i przebudowa dróg lokalnych: 156 KD-L 1/2 – ul. Górnicza, 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowa, 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowa/Źródło Marii, 160-161 KD-L 1/2 – ul. Orna, 162 KD-L 1/2, 163-164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowa,

f) budowa i przebudowa dróg dojazdowych: 174-178 KD-D 1/2, 180 KD-D 1/2, 185 KD-D 1/2, 187-198 KD-D 1/2,

g) budowa ciągów pieszych i rowerowych na terenach: 128 ZP, 203 KD-X, 205-206 KD-X, 209-214 KD-X, 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 244 KDW, 249 KDW,

h) budowa i przebudowa dróg wewnętrznych: 215 KDW, 217 KDW, 227 KDW, 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 237 KDW, 243-244 KDW, 248-251 KDW;

3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

– 1-2 stanowisk postojowych na 1 mieszkanie,

– w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

– na terenach obsługiwanych komunikacją miejską o dużym potencjale przewozowym, w odległości ok. 500 m od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny – tereny 079-080 U/MW2, 081-083 MW2:

i) dla nowo projektowanej zabudowy – 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
ii) dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy: 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku, gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań,

– na pozostałym obszarze:

i) dla nowo projektowanej zabudowy – 0,8-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
ii) dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy: 0,5-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku, gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań,

c) obiekty administracji, biura, handel, gastronomia, obiekty turystyki, obiekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji, sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni oraz pozostałe obiekty usługowe, z zastrzeżeniem lit. d, e:

– na terenach obsługiwanych komunikacją miejską o dużym potencjale przewozowym, w odległości ok. 500 m od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny – tereny 079-080 U/MW2, 081-083 MW2, 084 U/MN3, 085 U,P/MN2 – 1-2 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,

– na pozostałym obszarze – 1-4 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,

d) obiekty edukacji, oświaty i wychowania – min. 1 stanowisko postojowe na 1 oddział przedszkolny oraz min. 1 stanowisko postojowe na 1 salę lekcyjną, w tym co najmniej 3 stanowiska urządzone jako łatwo dostępne dla osób podwożących dzieci lub uczniów,

e) kościoły, sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – 10-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,

f) zakłady produkcyjne, magazyny, składy:

– na terenach obsługiwanych komunikacją miejską o dużym potencjale przewozowym, w odległości ok. 500 m od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny – teren 085 U,P/MN2 – 1-2 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,

– na pozostałym obszarze – 1-4 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,

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

h) 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,

i) 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,

j) na stanowiskach postojowych w ramach otwartych parkingów w poziomie terenu obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób zapewniający retencję lub infiltrację wód opadowych, z zastrzeżeniem lit. k,

k) nawierzchnia, o której mowa w lit. j, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w lit. h, i, oraz parkingów znajdujących się w granicach terenów ochrony ujęć wód podziemnych;

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

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:

– należy zapewnić możliwość bezpiecznego przechowywania rowerów w budynkach, z dostępem bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,

– ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe umożliwiające bezpieczne pozostawienie roweru w budynkach lub na zewnątrz w częściach wspólnych nieruchomości – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie; stanowiska postojowe lokalizowane poza budynkami powinny uwzględniać osłonę przed opadami atmosferycznymi oraz powinny być lokalizowane nie dalej niż 25 m od głównych wejść do budynków mieszkalnych,

b) obiekty administracji, biura, handel, gastronomia, obiekty turystyki, obiekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji, sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni oraz pozostałe obiekty usługowe, z zastrzeżeniem lit. c, d – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej,

c) obiekty edukacji, oświaty i wychowania – min. 10 stanowisk postojowych na 1 salę lekcyjną,

d) kościoły, sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,

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

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

5) 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;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) tereny 139-142 R,ZE oraz część terenu 143 R,ZE obejmująca działki nr: 3047/1, 3047/3, stanowią rezerwy terenu dla ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

2) odprowadzanie ścieków:

a) do kanalizacji sanitarnej,

b) na terenie 198 KD-D 1/2, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu literą K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej 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: 003-005 U/MW2, 049 U, 057 U/MW2, 079-080 U/MW2, 075 U,ZP, 078 UO, 086 UO,U,ZP ustala się wymóg zastosowania rozwiązań powierzchniowego zagospodarowania wód opadowych, obejmujących min. 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem:

– adaptowanej zabudowy jednorodzinnej, dla której obowiązuje zasada określona w lit. a,

– zabudowy usługowej na terenie 005 U/MW2, dla której obowiązuje wyłącznie wymóg powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami karty terenu,

d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

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; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego;

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 oraz § 8 ust. 1 pkt 1,

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy 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 linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej; określone w kartach terenów warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek, na których znajdują się wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej.

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.

§ 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: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami planu) – 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

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

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych 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 odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

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

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

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych 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) ***„zabudowie łańcuchowej”*** – należy przez to rozumieć zespół budynków jednorodzinnych, połączonych w szereg za pośrednictwem wyraźnie mniejszych budynków lub ich części (np. garaży), których wysokość i kubatura są co najmniej 2,5-krotnie mniejsze niż wysokość i kubatura łączonych budynków jednorodzinnych, a szerokość wzdłuż frontu wynosi minimum 3 m;

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

6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć 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);

7) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku 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;

8) ***„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 001-002**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **001** – 0,03 ha,

b) teren nr **002** – 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MN2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA – 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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, 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 – do 10,5 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,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m^2,

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 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 – część terenu 002 U/MN2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9180 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej poprzez dodatkową jezdnię,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 003-004**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **003** – 0,55 ha,

b) teren nr **004** – 0,58 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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 003 U/MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 39,
ii) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 41;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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:

i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 15 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1 m dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,

– 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 – 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:

– płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– w celu realizacji pierzei zabudowy od strony ulicy Chwaszczyńskiej, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce,

f) powierzchnia zabudowy:

– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 003 U/MW2 – od dróg: 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej poprzez dodatkową jezdnię, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 217 KDW – ul. Myśliwskiej,

– do terenu 004 U/MW2 – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej; do nieruchomości pozbawionych możliwości zapewnienia ww. sposobu dojazdu, dopuszcza się dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 005**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,66 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) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

c) rodzaj dachu:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– na pozostałym terenie:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– w celu realizacji pierzei zabudowy od strony ulicy Chwaszczyńskiej, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 10% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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 m^2,

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°,

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 – część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego; dopuszcza się dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 006-009**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **006** – 0,51 ha,

b) teren nr **007** – 0,53 ha,

c) teren nr **008** – 0,59 ha,

d) teren nr **009** – 0,53 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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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 2,

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;

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 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 18 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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,

– liczba kondygnacji:

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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 – tereny 007-009 U/MW2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 006 U/MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 170 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 201 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

– do terenu 007 U/MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 224 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 201 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

– do terenu 008 U/MW2 – od dróg: 225-226 KDW,

– do terenu 009 U/MW2 – od dróg: 171 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 225-226 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 010**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, 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 – 1000 m^2,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 171 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 225 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 011**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,76 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,

b) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 3,2, 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 2,2; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 2,2, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 3,2,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

c) 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 w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 138,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 141 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części od strony drogi 217 KDW – ul. Myśliwskiej w nawiązaniu do budynku przy ul. Myśliwskiej 2, natomiast od strony drogi 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej na odległość co najmniej 15 m od linii rozgraniczającej ul. Górniczej,

ii) dla zabudowy wielorodzinnej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 138,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 141 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części od strony drogi 217 KDW – ul. Myśliwskiej na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,

iii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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,

– liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy wielorodzinnej – nie określa się,

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

d) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

e) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,45 powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 217 KDW – ul. Myśliwskiej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 012**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 2,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MW2,MN1;

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 2,

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

c) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania 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

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Górnicza 4;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 3,0, 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 2,0; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 2,0, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 3,0,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 21 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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,

– liczba kondygnacji:

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m² i 16 m,

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

c) 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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 221 KDW – ul. Myśliwskiej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 013-016**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **013** – 0,32 ha,

b) teren nr **014** – 1,05 ha,

c) teren nr **015** – 0,90 ha,

d) teren nr **016** – 1,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

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 2,

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

c) na terenie 016 MW2 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 lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

d) na terenie 015 MW2 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 – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,

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

– liczba kondygnacji – nie określa się,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 013 MW2 – od drogi 221 KDW – ul. Myśliwskiej,

– do terenu 014 MW2 – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 222 KDW – ul. Damroki,

– do terenu 015 MW2 – od dróg: 165 KD-L (KD-D) 1/2 – ul. Zwinisławy, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 223 KDW – ul. Damroki,

– do terenu 016 MW2 – od dróg: 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 223 KDW – ul. Damroki,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 017-018**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **017** – 1,18 ha,

b) teren nr **018** – 1,52 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

b) na terenach ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron 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 wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 018 MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 42,
ii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 44,
iii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 46;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren 018 MW2 został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,

b) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 018 MW2 w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

– dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 017 MW2, 018 MW2 w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

c) 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 na terenie 018 MW2 w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 18 m,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 017 MW2, 018 MW2 w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 15 m,
iii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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,

– liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 018 MW2 w strefie A wskazanej na rysunku planu – nie określa się,

ii) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 017 MW2, 018 MW2 w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

d) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

e) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 017 MW2 – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 222 KDW– ul. Damroki,

– do terenu 018 MW2 – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 019-021**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **019** – 0,87 ha,

b) teren nr **020** – 0,14 ha,

c) teren nr **021** – 0,54 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

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 2,

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

c) na terenie 021 MW2 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 – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,

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

– liczba kondygnacji – nie określa się,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 019 MW2 – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,

– do terenu 020 MW2 – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,

– do terenu 021 MW2 – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 022**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, plebania, budynki towarzyszące);

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 2,

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 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 20 m; dla obiektów sakralnych i obiektów kultury dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant wysokościowych do 45 m, na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni rzutu zabudowy,

– 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,

– liczba kondygnacji – nie określa się,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 023**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,98 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

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 2,

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) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, 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 13 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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 – część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 024-033**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **024** – 1,54 ha,

b) teren nr **025** – 0,15 ha,

c) teren nr **026** – 1,90 ha,

d) teren nr **027** – 0,24 ha,

e) teren nr **028** – 0,87 ha,

f) teren nr **029** – 1,53 ha,

g) teren nr **030** – 0,22 ha,

h) teren nr **031** – 0,52 ha,

i) teren nr **032** – 1,23 ha,

j) teren nr **033** – 0,83 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

b) na terenach 026 MW2, 032 MW2 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron 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 wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 025 MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 10,

– inne obiekty o walorach kulturowych:

i) krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Lipowej 14;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,8, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,8,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 18 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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,

– liczba kondygnacji:

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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

a) tereny 029-033 MW2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 033 MW2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 024 MW2 – od dróg: 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 218-220 KDW – ul. Lipowej,

– do terenu 025 MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 220 KDW – ul. Lipowej,

– do terenu 026 MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 170 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,

– do terenu 027 MW2 – od drogi 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,

– do terenu 028 MW2 – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 171 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki,

– do terenu 029 MW2 – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 224 KDW,

– do terenu 030 MW2 – od drogi 226 KDW,

– do terenu 031 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 226 KDW,

– do terenu 032 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 226 KDW,

– do terenu 033 MW2 – od drogi 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 034-035**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **034** – 1,98 ha,

b) teren nr **035** – 0,42 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) na terenie 034 MW2 dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MW2,MN2;

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 2,

b) na terenie 035 MW2 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 lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,6, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,6,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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) dla zabudowy wielorodzinnej – do 15 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,

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

– 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 – 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

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

c) 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

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenów, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 034 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega,

– do terenu 035 MW2 – od dróg: 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega, 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 036**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,73 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

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

i) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 53,
ii) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 53;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,

b) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 1,7, 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,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

c) 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, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 18 m,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 10,5 m,
iii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie A wskazanej na rysunku planu – nie określa się,

ii) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

d) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

e) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) 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 m^2,

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°,

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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowej, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 037**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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 – 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;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 170 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,

b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 038-039**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **038** – 0,16 ha,

b) teren nr **039** – 1,17 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ;

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 2,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 039 MN3,MW1 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, 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 13 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:

i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

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

c) 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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 038 MN3,MW1 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,

– do terenu 039 MN3,MW1 – od dróg: 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 227-228 KDW; dopuszcza się dojazd od drogi 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego poprzez istniejące zjazdy,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 040**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,67 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

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 2,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu znajduje się granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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:

i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej

Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

iii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie szeregowej nie może przekroczyć 125 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

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

c) 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 – część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 229 KDW; dopuszcza się dojazd od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii do działki nr 1118,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 041**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,75 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) na działkach nr 1093, 1094 dopuszcza się zabudowę jednorodzinną bliźniaczą, sytuowaną bezpośrednio przy wspólnej granicy ww. działek;

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 2,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m, z zastrzeżeniem, że na działce nr 1107 dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 12,5 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu, na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

– pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

– materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 175 m^2,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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 – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 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 – teren stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 042**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 3,30 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MN2,MW1,

d) 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 2,

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

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

d) wzdłuż drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii (w rejonie skrzyżowania z ul. Orną) występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 30,

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

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 23,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 34;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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) dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej – do 10,5 m,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 13 m,

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

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji:

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:

i) w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się

pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, gdzie dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnym nachyleniu połaci,

ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

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

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy wielorodzinnej, usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 202 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 043**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA;

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 2,

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) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich oraz dachy płaskie na działkach nr 1306, 1307, 1308,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

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

c) 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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 202 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 044**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,

b) ustala się strefę wymaganej lokalizacji usług, oznaczoną na rysunku planu – U; w granicach strefy nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej, zakres dopuszczonych usług ogranicza się do obiektów usługowych związanych z rekreacją;

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 2,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy wymaganej lokalizacji usług,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

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

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

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 24,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 33,

c) na działce nr 1832 przy ul. Źródło Marii 26, należy odbudować budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w lokalizacji historycznego budynku, uwzględniając historyczną formę, zasadnicze gabaryty budynku, materiały wykończeniowe oraz detale architektoniczne;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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:

i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych:

i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – 25 m,
ii) na pozostałym terenie – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,
ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,
iii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie szeregowej nie może przekroczyć 125 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 230 KDW, 231 KDW – ul. Nad Potokiem,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 132 ZE.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 045**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,42 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

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 2,

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) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 231 KDW – ul. Nad Potokiem,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 134 ZE.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 046-047**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **046** – 1,07 ha,

b) teren nr **047** – 0,76 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;

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 2,

b) na terenie 046 MN3,MW1 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron 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;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, 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; w pasie terenu o szerokości 20 m wzdłuż linii zabudowy ustalonej od strony terenu 134 ZE, w przypadku realizacji kondygnacji częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 0,9, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 1,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

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

c) 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 – tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 046 MN3,MW1 – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 232 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 205 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

– do terenu 047 MN3,MW1 – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 232 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 205 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 046 MN3,MW1 dopuszcza się dojazd do terenu 134 ZE,

b) przez teren 047 MN3,MW1 dopuszcza się dojazd do terenu 136 ZE.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 048**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,74 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

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 2,

b) na terenie 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 lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

e) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5,

f) na terenie 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 – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 0,9, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 1,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 049**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,96 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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 – teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – 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 – 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,

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem 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 – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków przekraczającą 16 m, pod warunkiem wyraźnego podziału architektonicznego bryły budynku na części dostosowane skalą do sąsiadującego zabytkowego zespołu ruralistycznego – maksymalna szerokość wydzielonej architektonicznie części budynku – 16 m,

– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne

dostosowane do kolorystyki dachu,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 350 m^2,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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 – 500 m^2,

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°,

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 – część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 050-054**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **050** – 0,35 ha,

b) teren nr **051** – 0,63 ha,

c) teren nr **052** – 0,34 ha,

d) teren nr **053** – 0,46 ha,

e) teren nr **054** – 1,79 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) na terenie 053 MN1,U 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 lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

e) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny znajdują się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenach 051-054 MN1,U znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Źródło Marii 4,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 6B (budynek odtworzony),
iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 10,
iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 12,
v) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 14,

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 5,

ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 11 (budynek odtworzony),
iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 16,
iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 17,

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

i) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 28,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 13,
iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 15;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – 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 – 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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem 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 – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m,

– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

– kalenice należy sytuować:

i) na terenie 050 MN1,U – równolegle do drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,
ii) na terenach 051-052 MN1,U – równolegle do drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,
iii) na terenach 053-054 MN1,U – równolegle do drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, z zastrzeżeniem działek posiadających dojazd od drogi 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle do ul. Wschodniej, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,

– pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

– materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) linie zabudowy:

– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2,

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

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

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 – 500 m^2,

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°,

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

a) część terenu 050 MN1,U, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 2,

b) część terenów 051-052 MN1,U, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 050 MN1,U – od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,

– do terenu 051 MN1,U – od drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,

– do terenu 052 MN1,U – od drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,

– do terenu 053 MN1,U – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej,

– do terenu 054 MN1,U – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej, 234 KDW – ul. Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren 053 MN1,U dopuszcza się dojazd do terenu 057 U/MW2 na zasadach określonych w § 14 ust. 30 pkt 8 lit. a.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 055**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół z cmentarzem);

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

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

– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) kościół, ul. Źródło Marii 14A,

– inne obiekty o walorach kulturowych:

i) cmentarz katolicki św. Wawrzyńca, ul. Źródło Marii;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,25, 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 0,15,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – 121 m n.p.m. ± 1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej głównej bryły zabytkowego kościoła), dla lokalnej dominanty architektonicznej, na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni rzutu zabudowy – 134 m n.p.m. ± 1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wieży zabytkowego kościoła),

– liczba kondygnacji – nie określa się,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 121 m n.p.m. ± 1 m,

c) rodzaj dachu – zachowanie historycznej formy i materiału dachu kościoła,

d) linie zabudowy – odzwierciedlające historyczny rzut kościoła,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – utrzymanie zabytkowego zagospodarowania terenu,

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 234 KDW – ul. Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 056**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,27 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK,ZP – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (plebania, budynki towarzyszące), ZIELEŃ URZĄDZONA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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

c) na terenie należy zachować istniejący zbiornik wodny, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

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

– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) plebania, ul. Źródło Marii 18,

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

i) budynek gospodarczy przy plebani, ul. Źródło Marii 18;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,22, 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 0,12,

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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem 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 – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

– kalenice należy sytuować równoległe do drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,

– pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

– materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,06 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 75% powierzchni działki budowlanej,

h) ustala się wymóg sytuowania zabudowy względem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,

i) w ramach funkcji zieleni urządzonej dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury i pomniki, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

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

k) 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 – 5000 m^2,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 234 KDW – ul. Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 057**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,40 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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

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

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

i) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 5,5a,5b,
ii) stodoła, ul. Wschodnia 7;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 3 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B, C:

– strefa A – obejmuje część terenu położoną w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków,

– strefa B – obejmuje część terenu położoną w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków,

– strefa C – obejmuje pozostałą część terenu,

b) intensywność zabudowy:

– w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 1,7, 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,

– w strefie B wskazanej na rysunku planu – 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,

– w strefie C wskazanej na rysunku planu – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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,

c) 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 wskazanej na rysunku planu – do 9 m,
ii) w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 11 m,
iii) w strefie C wskazanej na rysunku planu – do 15 m,
iv) dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1 m,

– w strefie A wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji:

i) w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
iii) w strefie C wskazanej na rysunku planu – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
iv) dla zabudowy jednorodzinnej – 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:

i) w strefie A, B wskazanej na rysunku planu – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
ii) w strefie C wskazanej na rysunku planu – dowolna,

– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków przekraczającą 16 m pod warunkiem wyraźnego podziału architektonicznego bryły budynku na części dostosowane skalą do sąsiadującego zabytkowego zespołu ruralistycznego – maksymalna szerokość wydzielonej architektonicznie części budynku – 16 m,

– w strefie A, B wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

d) rodzaj dachu:

– w strefie A wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– w strefie B wskazanej na rysunku planu – w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– w strefie C wskazanej na rysunku planu, na pozostałym terenie:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

e) kolorystyka elewacji:

– w strefie A wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– w strefie B wskazanej na rysunku planu – w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– w strefie C wskazanej na rysunku planu, na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy:

– w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,

– w strefie B, C wskazanej na rysunku planu – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 175-176 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej; do nieruchomości pozbawionych możliwości zapewnienia ww. sposobu dojazdu, dopuszcza się dojazd: od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań lub od drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii poprzez teren 053 MN1,U,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 058**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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;

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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 175-176 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 059-066**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **059** – 1,51 ha,

b) teren nr **060** – 0,47 ha,

c) teren nr **061** – 3,66 ha,

d) teren nr **062** – 0,78 ha,

e) teren nr **063** – 0,21 ha,

f) teren nr **064** – 0,33 ha,

g) teren nr **065** – 0,07 ha,

h) teren nr **066** – 1,43 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,

b) na terenach 061-062 MN3 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 061 MN3 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) część terenów 059-061 MN3 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

c) na terenach 060-061 MN3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 12a,
ii) budynek mieszkalny, ul. Orna 5,
iii) budynek mieszkalny, ul. Orna 7,

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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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:

i) w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych

materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

iii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie szeregowej nie może przekroczyć 125 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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 – tereny 062-066 MN3 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 059 MN3 – od dróg: 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej, 177 KD-D 1/2 – ul. Krętej, 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 235 KDW,

– do terenu 060 MN3 – od dróg: 177 KD-D 1/2 – ul. Krętej, 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej,

– do terenu 061 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 177 KD-D 1/2 – ul. Krętej, 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 179 KD-D 1/2 – ul. Stolemów, 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej, 236 KDW – ul. Krętej, 237 KDW – ul. Remusa,

– do terenu 062 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej,

– do terenu 063 MN3 – od drogi 239 KDW – ul. Kaczeńcowej,

– do terenu 064 MN3 – od dróg: 239 KDW – ul. Kaczeńcowej, 240 KDW – ul. Lesoka; dopuszcza się dojazd od drogi 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej do obiektów infrastruktury technicznej,

– do terenu 065 MN3 – od dróg: 239 KDW – ul. Kaczeńcowej, 240 KDW – ul. Lesoka,

– do terenu 066 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 181 KD-D 1/2 – ul. Maszopów, 182 KD-D 1/2 – ul. Małej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 067-070**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **067** – 3,09 ha,

b) teren nr **068** – 0,44 ha,

c) teren nr **069** – 0,52 ha,

d) teren nr **070** – 1,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

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 2,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenach 067-068 MN3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Orna 18,

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

i) budynek mieszkalny, ul. Orna 24;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

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

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

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

c) 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

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 067 MN3, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 067 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 183 KD-D 1/2 – ul. Borówca, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt, 238 KDW – ul. Kaczeńcowej, 241 KDW – ul. Goska,

– do terenu 068 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 183 KD-D 1/2 – ul. Borówca, 241 KDW – ul. Goska,

– do terenu 069 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 183 KD-D 1/2 – ul. Borówca, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt,

– do terenu 070 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt, 185 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren 067 MN3 dopuszcza się dojazd do terenu 133 ZE.

34. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 071-072**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **071** – 0,75 ha,

b) teren nr **072** – 0,78 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – 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; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,2, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,2,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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) dla zabudowy wielorodzinnej – do 13 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,

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

– 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 – 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 071 MW2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 071 MW2 – od drogi 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt,

– do terenu 072 MW2 – od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 181 KD-D 1/2 – ul. Maszopów, 240 KDW – ul. Lesoka,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren 071 MW2 dopuszcza się dojazd do terenu 135 ZE.

35. **KARTA TERENU O NUMERZE 073**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 4,04 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,MW1,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) na terenie występuje drzewo objęte ochroną – pomnik przyrody, lipa drobnolistna – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,

b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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

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

e) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Orna 67,
ii) budynek gospodarczy, ul. Orna 67,

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

i) budynek gospodarczy, ul. Orna 67;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, 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 – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków:

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U – materiały elewacyjne – cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

– na pozostałym terenie – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U ustala się wymóg sytuowania zabudowy względem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,

i) na działkach zlokalizowanych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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

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

b) część terenu znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt, 185 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 137 ZE.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 074**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,68 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,MW1,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) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Orna 61;

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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 182 KD-D 1/2 – ul. Małej, od drogi 04 KZ 1/2 – ul. Starodworcowej (poza obszarem objętym planem) ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

37. **KARTA TERENU O NUMERZE 075**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, gastronomii, 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 2,

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 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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

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 – 500 m^2,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 179 KD-D 1/2 – ul. Stolemów,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

38. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 076-077**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **076** – 0,23 ha,

b) teren nr **077** – 0,20 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

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 2,

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;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 32,
ii) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 34;

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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

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

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

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 150 m^2/mieszkanie,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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 – teren 077 MW1,U znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 076 MW1,U – od dróg: 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej,

– do terenu 077 MW1,U – od drogi 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

39. **KARTA TERENU O NUMERZE 078**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,40 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 2,

b) 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 1,7, 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 17 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,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

h) na terenie dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. a-c, f oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

40. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 079-080**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **079** – 0,58 ha,

b) teren nr **080** – 0,63 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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 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 – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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:

i) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 15 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,

– liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 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 – 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– w celu realizacji pierzei zabudowy od strony ulicy Wielkopolskiej, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce,

f) powierzchnia zabudowy:

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na terenie 079 U/MW2 – do 0,60 powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 079 U/MW2 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej,

– do terenu 080 U/MW2 – od dróg: 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej; do nieruchomości pozbawionych możliwości zapewnienia ww. sposobu dojazdu, dopuszcza się dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

41. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 081-083**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **081** – 1,23 ha,

b) teren nr **082** – 2,06 ha,

c) teren nr **083** – 0,34 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) na terenie 082 MW2 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MW2,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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 15 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,

– 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:

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MW2,U – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– na pozostałym terenie – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) 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 m^2,

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°,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 081 MW2 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

– do terenu 082 MW2 – od dróg: 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 242 KDW – ul. Szczęśliwej,

– do terenu 083 MW2 – od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

42. **KARTA TERENU O NUMERZE 084**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MN3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu oraz wzdłuż drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej**,

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 2,

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) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej oraz wzdłuż linii kolejowej (poza obszarem objętym planem) występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, 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 13 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,

– 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:

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

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

c) 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 – teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

43. **KARTA TERENU O NUMERZE 085**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U,P/MN2 – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA – usługi, funkcje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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

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

d) na części terenu wzdłuż linii kolejowej (poza obszarem objętym planem) mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, 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 13 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,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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 – 300 m^2,

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 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 – teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

44. **KARTA TERENU O NUMERZE 086**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,05 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UO,U,ZP – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA**,

b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, 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 2,

b) 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 1,4, 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 – do 13 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

h) na terenie dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. a-c, f oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

i) 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 – 500 m^2,

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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

45. **KARTA TERENU O NUMERZE 087**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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 – 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;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

46. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 088-102**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **088** – 0,44 ha,

b) teren nr **089** – 0,20 ha,

c) teren nr **090** – 1,22 ha,

d) teren nr **091** – 0,41 ha,

e) teren nr **092** – 0,54 ha,

f) teren nr **093** – 0,32 ha,

g) teren nr **094** – 0,34 ha,

h) teren nr **095** – 1,12 ha,

i) teren nr **096** – 1,42 ha,

j) teren nr **097** – 0,38 ha,

k) teren nr **098** – 0,79 ha,

l) teren nr **099** – 1,70 ha,

m) teren nr **100** – 0,63 ha,

n) teren nr **101** – 0,93 ha,

o) teren nr **102** – 1,11 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,

b) na terenach 099-102 MN3 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna;

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 2,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 101 MN3 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 15;

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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– na terenie 102 MN3 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy wspólnej granicy działek nr: 2895 i 2900,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

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

c) 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

a) tereny 100-102 MN3 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 099 MN3 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 088 MN3 – od drogi 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

– do terenu 089 MN3 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

– do terenu 090 MN3 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej; dopuszcza się dojazd do działki nr 2495 poprzez ciąg pieszy 210 KD-X,

– do terenu 091 MN3 – od drogi 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej,

– do terenu 092 MN3 – od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 242 KDW – ul. Szczęśliwej, 243 KDW, 244 KDW – ul. Radosnej,

– do terenu 093 MN3 – od dróg: 242 KDW – ul. Szczęśliwej, 243 KDW,

– do terenu 094 MN3 – od dróg: 244 KDW – ul. Radosnej, 245 KDW – ul. Chlebowej,

– do terenu 095 MN3 – od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 191 KD-D 1/2 – ul. Chlebowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 245 KDW – ul. Chlebowej,

– do terenu 096 MN3 – od dróg: 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 193 KD-D 1/2 – ul. Żuławskiej, 246 KDW,

– do terenu 097 MN3 – od dróg: 191 KD-D 1/2 – ul. Chlebowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej,

– do terenu 098 MN3 – od dróg: 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 193 KD-D 1/2 – ul. Żuławskiej, 195 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej,

– do terenu 099 MN3 – od dróg: 191 KD-D 1/2 – ul. Chlebowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 194 KD-D 1/2 – ul. Żuławskiej, 196 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej, 245 KDW – ul. Chlebowej; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 212 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

– do terenu 100 MN3 – od dróg: 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 195 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej,

– do terenu 101 MN3 – od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej,

– do terenu 102 MN3 – od dróg: 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 196 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej, 247 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 212 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

47. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 103-104**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **103** – 0,12 ha,

b) teren nr **104** – 1,92 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) na terenie 104 MW2 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MW2,U oraz lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy wskazanej na rysunku planu – MW2,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) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem stref dopuszczalnej lokalizacji usług, które 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;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 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,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 13 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 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 – 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– na terenie 103 MW2 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy wspólnej granicy działek nr: 2895 i 2900,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

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

– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 500 m^2 i 18 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2 i 16 m,

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

c) 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

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 104 MW2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 103 MW2 – od dróg: 164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej,

– do terenu 104 MW2 – od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 248 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

48. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 105-107**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **105** – 0,27 ha,

b) teren nr **106** – 0,57 ha,

c) teren nr **107** – 6,32 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,

b) funkcje wyłączone – liczba domów w zabudowie szeregowej nie może przekraczać 20% wszystkich domów realizowanych w ramach jednego zamierzenia budowlanego,

c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowo-produkcyjna;

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 2,

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

c) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie 107 MN3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 46A,

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 43A,

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

i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 45;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,55,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 frontowej budynków – do 12 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków do 16 m oraz zespoły połączonych budynków jednorodzinnych o długości do 50 m pod warunkiem wyraźnych podziałów architektonicznych brył tych budynków na części o szerokości nie większej niż 10 m,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

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

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 400 m^2 i 7,2 m,

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

c) 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 – tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 105 MN3 – od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 249 KDW,

– do terenu 106 MN3 – od dróg: 249 KDW, 250 KDW,

– do terenu 107 MN3 – od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 250 KDW, 251 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

49. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 108-109**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **108** – 0,15 ha,

b) teren nr **109** – 0,56 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MN2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**,

b) **na terenie 108 U/MN2 usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż drogi 251 KDW,**

c) **na terenie 109 U/MN2 usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż drogi 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii,**

d) 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 2,

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 terenie 109 U/MN2 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,

e) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, 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 – do 10,5 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,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

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

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

c) 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 – tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 108 U/MN2 – od drogi 251 KDW,

– do terenu 109 U/MN2 – od drogi 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

50. **KARTA TERENU O NUMERACH 110**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,03 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

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 2,

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) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,55;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 frontowej budynków – do 12 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków do 16 m oraz zespoły połączonych budynków jednorodzinnych o długości do 50 m pod warunkiem wyraźnych podziałów architektonicznych brył tych budynków na części o szerokości nie większej niż 10 m,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 400 m^2 i 7,2 m,

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

c) 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

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

b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 197 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

51. **KARTA TERENU O NUMERZE 111**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa;

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 2,

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) intensywność zabudowy – do 0,8, 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 0,3,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 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 – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

52. **KARTA TERENU O NUMERZE 112**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 4,91 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa;

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 2,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) na terenie należy zachować istniejący zbiornik wodny, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,55,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

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

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

– w przypadku budynków lub zespołów połączonych budynków o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 12 m, należy zastosować wyraźne podziały architektoniczne brył tych budynków na części o szerokości nie większej niż 10 m,

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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 400 m^2 i 7,2 m,

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

c) 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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 oraz w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

53. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 113-114**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **113** – 0,59 ha,

b) teren nr **114** – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa;

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 2,

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8, 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 0,3,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 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,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, 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 – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 m,

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

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 113 MN1 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 113 MN1 – od drogi 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,

– do terenu 114 MN1 – od drogi 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

54. **KARTA TERENU O NUMERZE 115**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,92 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

R,ZE,MN1 – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA;

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 2,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8, 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 0,3,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 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,

– 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 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

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

b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej poprzez teren 113 MN1,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

55. **KARTA TERENU O NUMERZE 116**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

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 2,

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

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 41;

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 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

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

– liczba kondygnacji – 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 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

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°,

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

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

b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy i rowerowy 213 KD-X,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

56. **KARTA TERENU O NUMERZE 117**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,52 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

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

c) na terenie należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu; brzegi potoku umacniać materiałami naturalnymi,

d) na terenie 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

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– inne obiekty o walorach kulturowych:

i) przepust pod dawną linią kolejową Kokoszki-Gdynia – PK3 przepust przy Obwodnicy Trójmiasta;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,

b) w strefie A dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, budynki zaplecza usług sportu i rekreacji (sanitariaty, szatnie, pomieszczenia klubowe, wypożyczalnie sprzętu sportowego), obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

c) w strefie B obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

d) intensywność zabudowy w strefie A – do 0,06,

e) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– w strefie A:

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

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

iii) liczba kondygnacji – 1 kondygnacja, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

iv) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

– w strefie B – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

f) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

i) powierzchnia zabudowy w strefie A – do 0,06 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m^2,

j) powierzchnia biologicznie czynna:

– w strefie A – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– w strefie B – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

k) w strefie A dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. d-f, i, oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

l) 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 – 5000 m^2,

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°,

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

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 162 KD-L 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

57. **KARTA TERENU O NUMERZE 118**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,ZC – ZIELEŃ URZĄDZONA, CMENTARZ – część nieczynnego cmentarza przy ul. Wielkopolskiej;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– inne obiekty o walorach kulturowych:

i) pomnik Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim, zlokalizowany na terenie nieczynnego cmentarza przy ul. Wielkopolskiej;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący pomnik Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim; przestrzeń należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem rangi miejsca,

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

58. **KARTA TERENU O NUMERZE 119**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking w poziomie terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem otwartego parkingu w poziomie terenu, obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 154 KD-L 2/2 (KD-Z 2/2) – ul. Zofii Nałkowskiej oraz od ul. Korzennej (poza obszarem objętym planem),

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

59. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 120-125**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **120** – 0,08 ha,

b) teren nr **121** – 0,44 ha,

c) teren nr **122** – 0,02 ha,

d) teren nr **123** – 0,47 ha,

e) teren nr **124** – 0,31 ha,

f) teren nr **125** – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;

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 2,

b) na terenie 123 ZP ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,

c) na terenie 122 ZP należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu,

d) w granicach terenów 120 ZP, 124 ZP, 125 ZP ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 125 ZP znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) na terenie 125 ZP ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

c) 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

a) część terenów 121-122 ZP oraz teren 123 ZP znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 121 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9194 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

c) część terenu 125 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 120 ZP – od drogi 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej,

– do terenu 121 ZP – od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,

– do terenu 122 ZP – od drogi 155 KD-L 1/2 – ul. Gabrieli Zapolskiej,

– do terenu 123 ZP – od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,

– do terenu 124 ZP – od drogi 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej,

– do terenu 125 ZP – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

60. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 126-128**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **126** – 0,44 ha,

b) teren nr **127** – 0,06 ha,

c) teren nr **128** – 2,78 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny park miejski wzdłuż Potoku Źródło Marii;

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 2,

b) na terenach należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu; brzegi potoku umacniać materiałami naturalnymi;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny 126-127 ZP znajdują się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 128 ZP znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,

c) na terenie 128 ZP ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Źródło Marii, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

d) w miejscach kolizji przebiegu ciągów pieszych i rowerowych z Potokiem Źródło Marii, 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,

e) 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

a) teren 128 ZP znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 128 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

c) część terenów 126-128 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 126 ZP – od dróg: 159 KD-L 1/2 poprzez ciąg pieszy 206 KD-X, 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,

– do terenu 127 ZP – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej,

– do terenu 128 ZP – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 160-161 KD-L 1/2 – ul. Ornej,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

61. **KARTA TERENU O NUMERZE 129**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny park miejski przy źródle Źródło Marii;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

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 i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,

c) ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

d) 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

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

b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 197 KD-D 1/2,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy do terenów: 111 MN2, 112 MN3, 142 R,ZE, 148 ZL, 254 W.

62. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 130-138**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **130** – 0,27 ha,

b) teren nr **131** – 0,93 ha,

c) teren nr **132** – 0,53 ha,

d) teren nr **133** – 1,36 ha,

e) teren nr **134** – 0,69 ha,

f) teren nr **135** – 0,94 ha,

g) teren nr **136** – 1,74 ha,

h) teren nr **137** – 1,64 ha,

i) teren nr **138** – 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren 131 ZE znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 132 ZE znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

c) część terenu 138 ZE znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – 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, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny 132-137 ZE znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenów 131-132 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

c) część terenów 133-135 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

d) część terenów 131-133 ZE, 135-136 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

e) część terenu 138 ZE znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6,

f) część terenu 137 ZE znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 130 ZE – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,

– do terenu 131 ZE – od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii oraz poprzez teren 049 U,

– do terenu 132 ZE – od drogi 231 KDW – ul. Nad Potokiem poprzez ciąg pieszy 203 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 044 MN3,

– do terenu 133 ZE – od drogi 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt poprzez ciąg pieszy 209 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 067 MN3,

– do terenu 134 ZE – od dróg: 231 KDW – ul. Nad Potokiem poprzez ciąg pieszy 203 KD-X, 232 KDW poprzez ciąg pieszy 205 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez tereny 045 MN3, 046 MN3,MW1,

– do terenu 135 ZE – od drogi 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt poprzez ciąg pieszy 209 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 071 MW2,

– do terenu 136 ZE – od drogi 232 KDW poprzez ciąg pieszy 205 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 047 MN3,MW1,

– do terenu 137 ZE – od drogi 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, dopuszcza się dojazd poprzez teren 073 MN3,MW1,

– do terenu 138 ZE – od dróg: 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 245 KDW – ul. Chlebowej,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren 137 ZE dopuszcza się dojazd do terenu 147 ZL.

63. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 139-143**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **139** – 0,77 ha,

b) teren nr **140** – 1,98 ha,

c) teren nr **141** – 3,55 ha,

d) teren nr **142** – 2,22 ha,

e) teren nr **143** – 7,68 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 przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) na terenach 140-143 R,ZE należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii oraz pozostałych cieków wodnych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu; brzegi potoku oraz cieków umacniać materiałami naturalnymi,

c) na terenie 143 R,ZE należy zachować istniejące zbiorniki wodne, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;

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, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp, urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenów 141-143 R,ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) część terenów 140 R,ZE, 142-143 R,ZE znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 139 R,ZE – od dróg: 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,

– do terenu 140 R,ZE – od dróg: 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,

– do terenu 141 R,ZE – od dróg: 162 KD-L 1/2 , 197 KD-D 1/2, dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy i rowerowy 214 KD-X,

– do terenu 142 R,ZE – dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 oraz w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL, 111 MN2; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

– do terenu 143 R,ZE – dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 oraz w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL, 112 MN2; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy i rowerowy 214 KD-X; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

b) tereny 139-142 R,ZE oraz część terenu 143 R,ZE obejmująca działki nr: 3047/1, 3047/3 stanowią rezerwy terenu dla ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

64. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 144-149**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **144** – 6,07 ha,

b) teren nr **145** – 2,73 ha,

c) teren nr **146** – 0,24 ha,

d) teren nr **147** – 1,11 ha,

e) teren nr **148** – 0,77 ha,

f) teren nr **149** – 1,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych, 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

a) tereny 147 ZL, 148 ZL, 149 ZL znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 144 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9180 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

c) część terenu 147 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

d) część terenu 149 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

e) część terenów 148-149 ZL znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6,

f) część terenu 147 ZL znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 144 ZL – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 216 KDW – ul. Górniczej,

– do terenu 145 ZL – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 216 KDW – ul. Górniczej,

– do terenu 146 ZL – od drogi 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii,

– do terenu 147 ZL – od drogi 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej poprzez teren 137 ZE; dopuszcza się dojazd poprzez teren 073 MN3,MW1,

– do terenu 148 ZL – od drogi 197 KD-D 1/2 w sposób dotychczasowy poprzez teren 129 ZP; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

– do terenu 149 ZL – od drogi 197 KD-D 1/2 poprzez ciąg pieszy i rowerowy 214 KD-X,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren 148 ZL dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy do terenów: 111 MN2, 112 MN3, 142 R,ZE, 143 R,ZE, 254 W.

65. **KARTA TERENU O NUMERZE 150**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 19,69 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-S 2/3 – DROGA PUBLICZNA EKSPRESOWA – część Obwodnicy Trójmiasta wraz z węzłem drogowym Wielki Kack (w większości poza obszarem objętym planem);

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 2,

b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą w momencie wejścia w życie planu zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem;

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 INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY

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

b) na terenie uwzględnić trasy rowerowe przecinające drogę, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

c) w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, 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) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

e) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi tereny zagrożone ruchami masowymi nr: 9180, 9181, 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

f) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

g) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

66. **KARTA TERENU O NUMERZE 151**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 9,97 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 2/2 (2/3) – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – część ulic: Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej (ulice w większości położone poza obszarem objętym planem);

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 2,

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

c) na terenie 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,

d) ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

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

– inne obiekty o walorach kulturowych:

i) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Chwaszczyńskiej i ul. Źródło Marii,
ii) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Wielkopolskiej i ul. Starodworcowej;

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

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

7) INNE ZAPISY

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

b) w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, 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,

c) dopuszcza się utrzymanie schodów zewnętrznych budynków przy: ul. Źródło Marii 4, ul. Starodworcowej 1E, ul. Wielkopolskiej 395, 397, 399, 401, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,

d) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

e) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

f) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi tereny zagrożone ruchami masowymi nr: 9179, 9194 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

g) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

67. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 152-153**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **152** – 2,91 ha,

b) teren nr **153** – 3,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **152 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,

b) **153 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Starodworcowej**;

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 2,

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

c) na terenie 153 KD-Z 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,

d) ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 152 KD-Z 1/2 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 152 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 153 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

c) na terenie 153 KD-Z 1/2, w rejonie skrzyżowania z ul. Orną (160-161 KD-L 1/2), dopuszcza się realizację części programu węzła przesiadkowego transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Wielki Kack,

d) część terenów znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

e) część terenu 152 KD-Z 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

f) część terenu 153 KD-Z 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

68. **KARTA TERENU O NUMERZE 154**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 2/2 (KD-Z 2/2) – DROGA PUBLICZNA LOKALNA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA) – część ul. Zofii Nałkowskiej (ulica w większości położona poza obszarem objętym planem);

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

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

69. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 155-165**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **155** – 0,01 ha,

b) teren nr **156** – 1,60 ha,

c) teren nr **157** – 0,22 ha,

d) teren nr **158** – 1,66 ha,

e) teren nr **159** – 1,06 ha,

f) teren nr **160** – 1,09 ha,

g) teren nr **161** – 1,02 ha,

h) teren nr **162** – 0,22 ha,

i) teren nr **163** – 0,54 ha,

j) teren nr **164** – 0,23 ha,

k) teren nr **165** – 0,49 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **155 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Gabrieli Zapolskiej**,

b) **156 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Górniczej**,

c) **157 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Lipowej**,

d) **158 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Lipowej/Źródło Marii**,

e) **159 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Źródło Marii**,

f) **160 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Ornej**,

g) **161 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Ornej**,

h) **162 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**,

i) **163 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Nowodworcowej**,

j) **164 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Nowodworcowej**,

k) **165 KD-L (KD-D) 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA) – ul. Zwinisławy**;

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 2,

b) na terenach 156 KD-L 1/2, 159 KD-L 1/2, ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu,

c) na terenie 161 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,

d) na terenach 156-165 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) część terenów 159 KD-L 1/2, 160 KD-L 1/2 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 163 KD-L 1/2 znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 155 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 156 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi 157 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi 158 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi 159 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla drogi 160 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla drogi 161 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla drogi 162 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla drogi 163 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

j) dla drogi 164 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

k) dla drogi 165 KD-L (KD-D) 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) na terenach 159-160 KD-L 1/2, 162 KD-L 1/2, w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, 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,

c) w przekrojach ulic: 156-162 KD-L 1/2 uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

d) teren 155 KD-L 1/2 znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

e) część terenów 157-160 KD-L 1/2, 163 KD-L 1/2 oraz tereny 161-162 KD-L 1/2, 164 KD-L 1/2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

f) część terenów 159-160 KD-L 1/2, 162 KD-L 1/2 oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

g) część terenu 156 KD-L 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9180 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

h) część terenu 159 KD-L 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

i) część terenu 160 KD-L 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

j) część terenów 160-161 KD-L, 163-164 KD-L 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

70. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 166-174**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **166** – 0,46 ha,

b) teren nr **167** – 0,16 ha,

c) teren nr **168** – 1,03 ha,

d) teren nr **169** – 0,22 ha,

e) teren nr **170** – 0,23 ha,

f) teren nr **171** – 0,28 ha,

g) teren nr **172** – 1,35 ha,

h) teren nr **173** – 0,27 ha,

i) teren nr **174** – 0,20 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **166 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Witosławy**,

b) **167 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Myśliwskiej**,

c) **168 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Lipowej**,

d) **169 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,

e) **170 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,

f) **171 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,

g) **172 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Waleriana Szefki**,

h) **173 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. ks. Jana Pawła Siega**,

i) **174 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Źródło Marii**;

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 2,

b) na terenach 166 KD-D 1/2, 168-172 KD-D 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren 174 KD-D 1/2 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 166 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 167 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi 168 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi 169 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi 170 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla drogi 171 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla drogi 172 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla drogi 173 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla drogi 174 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) na terenie 174 KD-D 1/2 w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, 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,

c) część terenów 168 KD-D 1/2, 171 KD-D 1/2, 172 KD-D 1/2 oraz teren 173 KD-D 1/2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

d) część terenów 172-174 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

71. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 175-198**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **175** – 0,24 ha,

b) teren nr **176** – 0,09 ha,

c) teren nr **177** – 0,25 ha,

d) teren nr **178** – 0,33 ha,

e) teren nr **179** – 0,11 ha,

f) teren nr **180** – 0,27 ha,

g) teren nr **181** – 0,18 ha,

h) teren nr **182** – 0,18 ha,

i) teren nr **183** – 0,23 ha,

j) teren nr **184** – 0,33 ha,

k) teren nr **185** – 0,21 ha,

l) teren nr **186** – 0,02 ha,

m) teren nr **187** – 0,54 ha,

n) teren nr **188** – 0,52 ha,

o) teren nr **189** – 0,29 ha,

p) teren nr **190** – 0,19 ha,

q) teren nr **191** – 0,19 ha,

r) teren nr **192** – 0,73 ha,

s) teren nr **193** – 0,07 ha,

t) teren nr **194** – 0,05 ha,

u) teren nr **195** – 0,10 ha,

v) teren nr **196** – 0,06 ha,

w) teren nr **197** – 0,38 ha,

x) teren nr **198** – 0,38 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **175 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Wschodniej**,

b) **176 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Wschodniej**,

c) **177 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kręta**,

d) **178 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Starodworcowej**,

e) **179 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Stolemów**,

f) **180 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Siewna**,

g) **181 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Maszopów**,

h) **182 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Mała**,

i) **183 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Borówca**,

j) **184 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Krośniąt**,

k) **185 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,

l) **186 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Korzennej**,

m) **187 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Starodworcowej**,

n) **188 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Radosna**,

o) **189 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Szczęśliwej**,

p) **190 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Wesoła**,

q) **191 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Chlebowa**,

r) **192 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Solna**,

s) **193 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Żuławskiej**,

t) **194 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Żuławskiej**,

u) **195 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Kamiennej**,

v) **196 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Kamiennej**,

w) **197 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,

x) **198 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Ornej**;

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 2,

b) na terenach 175-180 KD-D 1/2, 187-189 KD-D 1/2, 191-192 KD-D 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 175 KD-D 1/2 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 177 KD-D 1/2 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 175 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 176 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi 177 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi 178 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi 179 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

f) dla drogi 180 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla drogi 181 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla drogi 182 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla drogi 183 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

j) dla drogi 184 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

k) dla drogi 185 KD-D 1/2 – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

l) dla drogi 186 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

m) dla drogi 187 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

n) dla drogi 188 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

o) dla drogi 189 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

p) dla drogi 190 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

q) dla drogi 191 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

r) dla drogi 192 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

s) dla drogi 193 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

t) dla drogi 194 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

u) dla drogi 195 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

v) dla drogi 196 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

w) dla drogi 197 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

x) dla drogi 198 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) w przekroju ulicy 197 KD-D 1/2 uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

c) na terenie 198 KD-D 1/2, w miejscu przejścia drogi między terenami 139-140 R,ZE, należy zrealizować przejścia dla drobnych zwierząt,

d) część terenu 186 KD-D 1/2 znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

e) część terenów 180 KD-D 1/2, 190 KD-D 1/2, 192 KD-D 1/2, 195-196 KD-D 1/2 oraz tereny 181-185 KD-D 1/2, 197-198 KD-D 1/2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

f) część terenów 183-184 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

g) część terenu 197 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

h) część terenu 198 KD-D 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

72. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 199-214**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **199** – 0,02 ha,

b) teren nr **200** – 0,02 ha,

c) teren nr **201** – 0,04 ha,

d) teren nr **202** – 0,05 ha,

e) teren nr **203** – 0,03 ha,

f) teren nr **204** – 0,06 ha,

g) teren nr **205** – 0,03 ha,

h) teren nr **206** – 0,01 ha,

i) teren nr **207** – 0,04 ha,

j) teren nr **208** – 0,02 ha,

k) teren nr **209** – 0,02 ha,

l) teren nr **210** – 0,03 ha,

m) teren nr **211** – 0,01 ha,

n) teren nr **212** – 0,01 ha,

o) teren nr **213** – 0,02 ha,

p) teren nr **214** – 0,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **199 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

b) **200 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

c) **201 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

d) **202 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

e) **203 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

f) **204 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

g) **205 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

h) **206 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

i) **207 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

j) **208 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

k) **209 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

l) **210 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

m) **211 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

n) **212 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

o) **213 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY**,

p) **214 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren 206 KD-X oraz część terenu 207 KD-X znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) część terenu 207 KD-X znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ciągu 199 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla ciągu 200 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla ciągu 201 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla ciągu 202 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

e) dla ciągu 203 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

f) dla ciągu 204 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla ciągu 205 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla ciągu 206 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla ciągu 207 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

j) dla ciągu 208 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

k) dla ciągu 209 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

l) dla ciągu 210 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

m) dla ciągu 211 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

n) dla ciągu 212 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

o) dla ciągu 213 KD-X – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

p) dla ciągu 214 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) przez ciąg 202 KD-X dopuszcza się dojazd do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu na terenach 042-043 MN2,

c) przez ciąg 203 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 132 ZE, 134 ZE,

d) przez ciąg 205 KD-X dopuszcza się dojazd do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu na terenach 046-047 MN3,MW1 oraz do terenów 134 ZE, 136 ZE,

e) przez ciąg 209 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 133 ZE, 135 ZE,

f) przez ciąg 210 KD-X dopuszcza się dojazd do działki nr 2495 na terenie 090 MN3,

g) przez ciąg 212 KD-X dopuszcza się dojazd do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu na terenach 099 MN3, 102 MN3,

h) przez ciąg 214 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 141 R,ZE, 143 R,ZE, 149 ZL,

i) część terenu 201 KD-X oraz tereny 202-205 KD-X, 208-209 KD-X, 212-214 KD-X znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

j) część terenu 202 KD-X oraz teren 204 KD-X, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

k) część terenu 209 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

l) część terenu 214 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

m) część terenu 213 KD-X znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

73. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 215-232**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **215** – 0,43 ha,

b) teren nr **216** – 1,03 ha,

c) teren nr **217** – 0,11 ha,

d) teren nr **218** – 0,15 ha,

e) teren nr **219** – 0,07 ha,

f) teren nr **220** – 0,20 ha,

g) teren nr **221** – 0,16 ha,

h) teren nr **222** – 0,17 ha,

i) teren nr **223** – 0,15 ha,

j) teren nr **224** – 0,06 ha,

k) teren nr **225** – 0,24 ha,

l) teren nr **226** – 0,50 ha,

m) teren nr **227** – 0,04 ha,

n) teren nr **228** – 0,05 ha,

o) teren nr **229** – 0,06 ha,

p) teren nr **230** – 0,05 ha,

q) teren nr **231** – 0,17 ha,

r) teren nr **232** – 0,03 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **215 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

b) **216 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Górniczej**,

c) **217 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Myśliwskiej**,

d) **218 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Lipowej**,

e) **219 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Lipowej**,

f) **220 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Lipowej**,

g) **221 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Myśliwskiej**,

h) **222 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Damroki**,

i) **223 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Damroki**,

j) **224 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

k) **225 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

l) **226 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

m) **227 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

n) **228 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

o) **229 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

p) **230 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

q) **231 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Nad Potokiem**,

r) **232 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) na terenach 225-229 KDW ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 228 KDW znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 215 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

b) dla drogi 216 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi 217 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi 218 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi 219 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

f) dla drogi 220 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla drogi 221 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla drogi 222 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla drogi 223 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

j) dla drogi 224 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

k) dla drogi 225 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

l) dla drogi 226 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

m) dla drogi 227 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

n) dla drogi 228 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

o) dla drogi 229 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

p) dla drogi 230 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

q) dla drogi 231 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

r) dla drogi 232 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) na terenach 231-232 KDW ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

c) część terenu 225 KDW oraz tereny 224 KDW, 226 KDW, 230-232 KDW znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

d) część terenu 231 KDW oraz teren 230 KDW, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

74. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 233-251**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **233** – 0,06 ha,

b) teren nr **234** – 0,10 ha,

c) teren nr **235** – 0,05 ha,

d) teren nr **236** – 0,05 ha,

e) teren nr **237** – 0,16 ha,

f) teren nr **238** – 0,12 ha,

g) teren nr **239** – 0,19 ha,

h) teren nr **240** – 0,12 ha,

i) teren nr **241** – 0,28 ha,

j) teren nr **242** – 0,09 ha,

k) teren nr **243** – 0,05 ha,

l) teren nr **244** – 0,04 ha,

m) teren nr **245** – 0,12 ha,

n) teren nr **246** – 0,05 ha,

o) teren nr **247** – 0,05 ha,

p) teren nr **248** – 0,23 ha,

q) teren nr **249** – 0,06 ha,

r) teren nr **250** – 0,12 ha,

s) teren nr **251** – 0,12 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **233 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Marii Konopnickiej**,

b) **234 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Źródło Marii**,

c) **235 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

d) **236 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Krętej**,

e) **237 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Remusa**,

f) **238 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Kaczeńcowej**,

g) **239 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Kaczeńcowej**,

h) **240 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Lesoka**,

i) **241 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Goska**,

j) **242 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Szczęśliwej**,

k) **243 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

l) **244 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Radosnej**,

m) **245 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Chlebowej,**

n) **246 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

o) **247 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Solnej**,

p) **248 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

q) **249 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

r) **250 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,

s) **251 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) na terenach 234-235 KDW, 237 KDW, 241-242 KDW, 244-246 KDW, 248 KDW, 250-251 KDW ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren 234 KDW znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) tereny 236-237 KDW znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 233 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

b) dla drogi 234 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi 235 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi 236 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi 237 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla drogi 238 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

g) dla drogi 239 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

h) dla drogi 240 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

i) dla drogi 241 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

j) dla drogi 242 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

k) dla drogi 243 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

l) dla drogi 244 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

m) dla drogi 245 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

n) dla drogi 246 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

o) dla drogi 247 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

p) dla drogi 248 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

q) dla drogi 249 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

r) dla drogi 250 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

s) dla drogi 251 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY

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

b) w przekroju ulicy 249 KDW uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

c) część terenu 233 KDW znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

d) tereny 238-241 KDW, 247-248 KDW, 250-251 KDW oraz część terenu 249 KDW znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

e) część terenów 238 KDW, 241 KDW, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

75. **KARTA TERENU O NUMERZE 252**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem utrzymania istniejącej zabudowy i zagospodarowania 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 INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

76. **KARTA TERENU O NUMERZE 253**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking w poziomie terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem otwartego parkingu w poziomie terenu, ciągów pieszych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) na stanowiskach postojowych ustala się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję i infiltrację wód opadowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 174 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

77. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 254-258**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **254** – 0,11 ha,

b) teren nr **255** – 0,10 ha,

c) teren nr **256** – 0,27 ha,

d) teren nr **257** – 0,10 ha,

e) teren nr **258** – 0,09 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenów 254-255 W, 257 W oraz teren 258 W znajdują się w granicach terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

c) część terenów 255 W, 258 W znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 254 W – od drogi 197 KD-D 1/2 w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),

– do terenu 255 W – od drogi 197 KD-D 1/2,

– do terenu 256 W – od drogi 197 KD-D 1/2,

– do terenu 257 W – od drogi 198 KD-D 1/2 – część ul. Ornej,

– do terenu 258 W – od drogi 161 KD-L 1/2 – część ul. Ornej,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, 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) ciągi usługowe w parterach;

8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;

9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;

10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;

11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – inne obiekty o walorach kulturowych: kapliczki, pomniki, krzyże / przepusty, cmentarze;

12) drzewa do zachowania;

13) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);

14) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni;

15) zbiorniki wodne do zachowania (lokalizacja orientacyjna);

16) cieki wodne do zachowania (przebieg orientacyjny);

17) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);

18) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);

19) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalizacja orientacyjna).

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.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Gdyni

Jakub Ubych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WIELKI KACK W GDYNI, REJONU ULIC ŹRÓDŁO MARII, CHWASZCZYŃSKIEJ, WIELKOPOLSKIEJ I NOWODWORCOWEJ 1708

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/176/24
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 września 2024 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centra dzielnic - lepsza funkcja publiczna i komercyjna
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska
- strefa przedmieść

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, ogrody rolne itp.) / PNE min. 90%
- lokalne korytarze ekologiczne
- rowy przeciwzalewowe i cieki wodne

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- teren o minimalnym udziale 60 - 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)
- teren o minimalnym udziale 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, MU - obszary śródmiejskie wielkomiejskie UO, (MU) - obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U - tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)
- UO - tereny usług oświaty

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI
- ZL - tereny zieleni leśnej
- ZE - tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, ogrody rolne itp.
- ZC - tereny cmentarzy

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- W - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematu przykładowych wariantów mają charakter poglądowy i nie należy oznaczać ich za przesądzony)
- drogi ekspresowe - klasy S (linia przebiegu oznaczono przebiegu wariantowy)
- drogi główne - klasy G (linia przebiegu oznaczono przebiegu wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linia przebiegu oznaczono przebiegu wariantowy)
- węzły/skrzyżowania drogi lokalne - klasy L
- regionalne trasy rowerowe
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe / SKM / PKM / lokalizacja środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- Trójmiejski Park Krajobrazowy
- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- użytki ekologiczne
- tereny ochrony podmiotowej ujęć wody

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte kolejowe

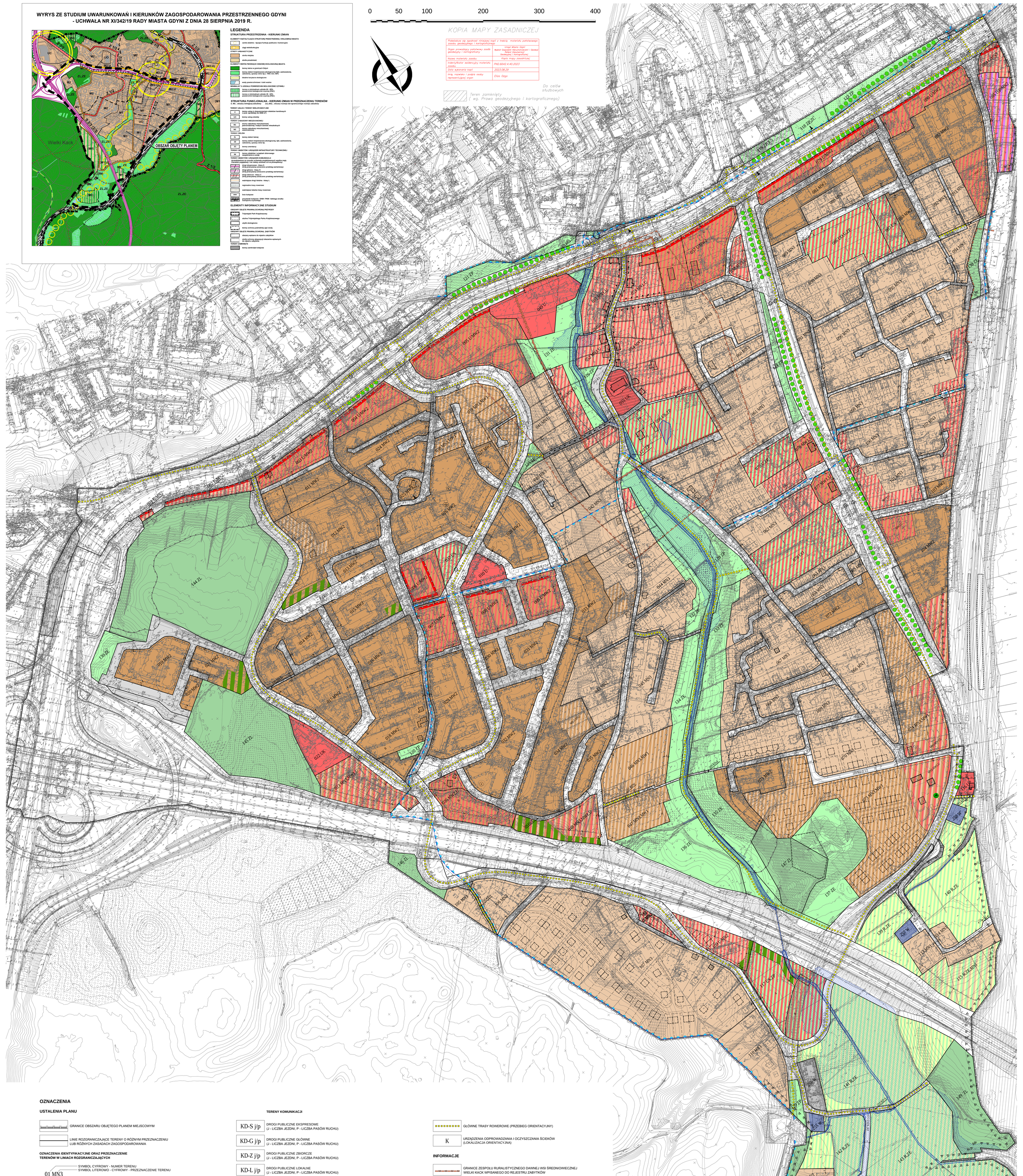
0 50 100 200 300 400

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Podwładca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Geodezyjny i Kartograficzny
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PNO.6642.4.40.2023
Data wykonania kopii	2023.08.29
Imię, nazwisko / podpis osoby reprezentującej organ	Eliza Ożga

Do celów służbowych

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)


OBSZAR OBJĘTY PLANEM
Wielki Kack
ZL.ZE
ZL.ZE
ZL.ZE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/176/24
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 04.03.2024 r. do 25.03.2024 r.

Do projektu planu miejscowego zostało złożonych 51 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 09.04.2024 r.) oraz 1 uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 25/24/IX/M z dnia 21.05.2024 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 1 uwzględnił, 51 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, które wniosły następujące osoby:

1. E. K. – data wpływu 05.03.2024 r.,
2. D. P., T. P., A. P. – data wpływu 08.03.2024 r.,
3. M. S. (1), M. S. (2) – data wpływu 11.03.2024 r.,
4. Rada Dzielnicy Wielki Kack – data wpływu 20.03.2024 r.,
5. E. G. – data wpływu 20.03.2024 r.,
6. W. K. (1) – data wpływu 28.03.2024 r.,
7. J. K. – data wpływu 28.03.2024 r.,
8. K. L. (1) – data wpływu 04.04.2024 r.,
9. M. S. (3) – data wpływu 04.04.2024 r.,
10. A. B. – data wpływu 04.04.2024 r.,
11. M. G. (1) – data wpływu 04.04.2024 r.,
12. B. E. – data wpływu 05.04.2024 r.,
13. K. B. – data wpływu 05.04.2024 r.,
14. D. Z. – data wpływu 05.04.2024 r.,
15. A. Z. – data wpływu 05.04.2024 r.,
16. A. S. (1) – data wpływu 05.04.2024 r.,
17. W. K. (2) – data wpływu 08.04.2024 r.,
18. J. G. – data wpływu 08.04.2024 r. (2 pisma),
19. E. L. – data wpływu 08.04.2024 r.,
20. B. Z., M. Z. – data wpływu 08.04.2024 r.,
21. B. K. (1) – data wpływu 08.04.2024 r.,
22. K. K. – data wpływu 08.04.2024 r.,
23. D. K. – data wpływu 08.04.2024 r.,
24. Z. K. (1) – data wpływu 08.04.2024 r.,

25. Z. K. (2) – data wpływu 08.04.2024 r.,

26. B. K. (2) – data wpływu 08.04.2024 r.,

27. A. Ż., K. Ż. – data wpływu 08.04.2024 r.,

28. A. R. (1) – data wpływu 09.04.2024 r.,

29. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Krośniąt 17, 19, 21, 23: R. L., A. S. (2) – data wpływu 09.04.2024 r.,

30. J. P. – data wpływu 09.04.2024 r.,

31. E. S. – data wpływu 09.04.2024 r.,

32. L. J., Z. J. – data wpływu 09.04.2024 r.,

33. A. R. (2) – data wpływu 09.04.2024 r.,

34. M. N. – data wpływu 09.04.2024 r.,

35. Ł. S. – Leśny Instytut Montessori – data wpływu 09.04.2024 r.,

36. M. J. – data wpływu 09.04.2024 r.,

37. T. J. – BJK Architekci sp. z o.o. – data wpływu 09.04.2024 r.,

38. J. H. – data wpływu 09.04.2024 r.,

39. A. G. (1), A. G. (2)– data wpływu 09.04.2024 r.,

40. P. M. – data wpływu 09.04.2024 r.,

41. A. S. (3), J. S. – data wpływu 09.04.2024 r.,

42. NALEPA CAPITAL TRUST sp. z o.o. – data wpływu 09.04.2024 r., 15.04.2024 r. (2 pisma),

43. M. G. (2) – data wpływu 09.04.2024 r.,

44. T. W. – data wpływu 09.04.2024 r. (2 pisma),

45. A. W. – data wpływu 09.04.2024 r. (2 pisma),

46. M. M. – data wpływu 09.04.2024 r.,

47. B. P. – data wpływu 09.04.2024 r.,

48. J. L.-F. – data wpływu 09.04.2024 r.,

49. K. L. (2) – data wpływu 09.04.2024 r.,

50. M. S. (4) – data wpływu 09.04.2024 r.,

51. H. R., A. R. (3) – data wpływu 11.04.2024 r. (data nadania 08.04.2024 r.),

odrzuca się w całości.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. **E. K.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła ochrony konserwatorskiej budynku mieszkalnego przy ul. Źródło Marii 24 (działka nr 1831). Na załączniku graficznym do projektu planu ww. budynek mieszkalny objęto ochroną konserwatorską grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń, natomiast w części tekstowej projektu uchwały, w karcie terenu 042 MN2 w pkt. 4 lit. b nie wymieniono przedmiotowego budynku i jego adresu (ul. Źródło Marii 24). W związku z tym wniesiono o nieobejmowanie ochroną konserwatorską przedmiotowego budynku, co uzasadnione jest brakiem walorów zabytkowych i kulturowych. Budynek nie posiada charakteru dawnej ruralistycznej wsi kaszubskiej. Ponadto poinformowano, że w 2018 r., wyłączono stodołę znajdującą się na tej samej działce z ewidencji zabytków (załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 8542/18/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 16 października 2018 r.). W ocenie osoby wnoszącej uwagę, brak potrzeby obejmowania ochroną konserwatorską stodoły, wskazuje również brak zasadnych przesłanek do objęcia ochroną

budynku mieszkalnego.

2) Uwaga dotyczyła sąsiedztwa działki nr 1831 znajdującej się przy ul. Źródło Marii 24, w części związanej z terenem oznaczonym w projekcie planu jako 128 ZP. Wniesiono o usunięcie ustalonego ciągu pieszego i rowerowego. Zważywszy na istotność ochrony przyrody otuliny TPK, której częścią niewątpliwie jest dzielnica Wielki Kack, także bogactwo zieleni i różnorodność gatunkową zasadne jest pozostawienie tej przestrzeni w jej naturalnym kształcie. Tereny Potoku Źródło Marii są naturalnym miejscem gromadzenia wód. Brak ingerencji człowieka jest istotną korzyścią dla bioróżnorodności. Nie wydaje się zasadne ingerowanie w tutejsze stosunki wodne. Dodatkowo jest to miejsce gromadzenia różnych ptaków i zwierząt, których bytowanie zakłóci planowany ciąg pieszo-rowerowy. Istotnym atutem dzielnicy dla mieszkańców obecnych i potencjalnych jest spokój i kontakt z przyrodą. Obecność ciągu pieszo-rowerowego z tyłu nieruchomości znajdujących się w pasie ul. Źródło Marii negatywnie wpłynie na te odczucia, a także na wartość gruntu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z ustaleniami projektu planu, działka nr 1831, obejmująca nieruchomość przy ul. Źródło Marii 24, położona jest częściowo w granicach terenu 044 MN3 oraz 132 ZE. W karcie terenu 044 MN3, obejmującego m.in. przeważającą część powyższej nieruchomości, przywołany jest właściwy adres budynku oraz zakres ochrony konserwatorskiej. Ustalenia zarówno części tekstowej jaki i graficznej są spójne. W przedstawionej uwadze przywołana została błędna karta terenu 042 MN2.

Ustalona ochrona konserwatorska budynku mieszkalnego przy ul. Źródło Marii 24 uwzględnia stanowisko Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, warunkujące możliwość uzgodnienia projektu planu, m.in. poprzez objęcie ochroną konserwatorską powyższego budynku. Przyjęte rozwiązania przestrzenne przewidują ochronę konserwatorską z zakresu grupy C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmujące budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane.

Należy zauważyć, że zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r., budynek mieszkalny przy ul. Źródło Marii 24 objęty jest ochroną konserwatorską, obligującą do zachowania i adaptacji zabudowy historycznej z możliwością rozbudowy i przebudowy po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W świetle dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu, aktualne rozwiązania projektu planu stanowią złagodzenie zakresu ochrony konserwatorskiej.

Ad 2) Zgodnie z ustaleniami obowiązującego obecnie planu miejscowego obszar doliny Potoku Źródło Marii przeznaczony jest pod urządzoną publiczną zieleń rekreacyjną wokół Potoku Źródło Marii wraz z głównymi publicznymi ciągami pieszymi i wydzieloną dwukierunkową ścieżką rowerową - fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zagospodarowania doliny Potoku Źródło Marii podtrzymują założenia planu obowiązującego, uwzględniając m.in. wnioski radnych dzielnicy Wielki Kack.

Ustalone w projekcie planu rozwiązania przestrzenne uwzględniają potrzebę kształtowania osnowy ekologicznej obszaru, powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych m.in. poprzez ustalenie ochrony krajobrazu doliny Potoku Źródło Marii – gdzie na terenach zieleni urządzonej wzdłuż potoku oraz na sąsiadujących terenach zieleni ekologiczno-krajobrazowej, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz obowiązuje zachowanie krajobrazu otwartego. Dodatkowo w kartach terenu ustalono, że należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, a jego brzegi umacniać materiałami naturalnymi. Kontynuacja założenia publicznego ciągu pieszego i rowerowego uzasadniona jest potencjałem terenu oraz potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych i rekreacyjnych dla okolicznych mieszkańców. Ponadto realizacja powyższego celu zapewni jednocześnie dostęp eksploatacyjny do Potoku Źródło Marii, umożliwiający utrzymanie zrównoważonego stanu środowiska oraz potoku. Planowane docelowe zagospodarowanie, w zakresie określonym w projekcie planu, będzie służyło mieszkańcom w formie urządzonej zieleni miejskiej, tras pieszych i rowerowych, umożliwiając poprawę dostępności oraz zorganizowanej aktywności użytkowników, także z ograniczoną mobilnością.

2. **D. P., T. P., A. P.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła przeznaczenia działki nr 2307/2 pod zieleń ekologiczno-krajobrazową (teren 136

ZE). Wg ewidencji gruntów działka stanowi grunty orne o powierzchni 1,15 ha i jeszcze kilka lat temu tak była użytkowana. Zgodnie z ustawą o podatku rolnym, działka mogłaby stanowić oddzielne gospodarstwo rolne, w związku z czym osoby wnoszące uwagę planowały podział gospodarstwa. Zaproponowano pozostawić przedmiotowy teren przynajmniej jako rolny z możliwością lokalizacji siedliska rolnego, agroturyzmu, stadniny koni. Zakwestionowano ustalenia planu, które odbierają właścicielom grunty na cele ochrony środowiska. Poinformowano, że w 2008 r. inne działki osób zgłaszających uwagę przeznaczono na użytek ekologiczny pod nazwą "Jezioro Kackie" (działki nr 2980/1, 2980/2, 2980/3 o powierzchni około 1 ha). Poinformowano także, że w bieżącym roku, poprzez zatwierdzenie nowego planu ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, osoby wnoszące uwagę zostały pozbawione możliwości użytkowania łąki (działka nr 3066) o powierzchni ponad 1,5 ha, poprzez brak możliwości konserwacji rowu melioracyjnego ze względu na obecne okazy fauny i flory. Wniesiono sprzeciw wobec działań zabezpieczających zieleń dla miasta kosztem prywatnych właścicieli. Zauważono także niezgodność stanu faktycznego z wymienioną w projekcie uchwały definicją symbolu ZE, która brzmi: "Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych nie wymagających urządzenia i pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, zbiorników wodnych oraz zespołów roślinności bagiennej, trwałe półnaturalne łąki i pastwiska". Żadne z elementów zawartych w powyższym opisie nie występują na przedmiotowej działce. Ponadto w opracowaniu hydrologicznym wymienia się, że jest to obszar w 1% zalewowy (raz na sto lat statystycznie). Zdaniem osób wnoszących uwagę dotyczy to wyłącznie działek nr 2313/2 i 2308 (łąki).

2) Uwaga dotyczyła przeznaczenia działki nr 1439 częściowo pod tereny zabudowy usługowej (teren 049 U) oraz częściowo pod zieleń ekologiczno-krajobrazową (teren 131 ZE). Wniesiono o poszerzenie odpowiednio terenu 049 U o pasek działki nr 1439 (5 – 6 m) kosztem terenu 131 ZE, tak aby umożliwić dojazd do terenów usług na działce nr 1440. Poinformowano, że wjazd z kostki jest już wykonany i użytkowany przy korzystaniu z łąki. Wyrażono obawę, że na terenie 131 ZE nie będzie możliwości wybudowania odcinka 15 m drogi. Ze względu na istniejącą zabudowę inny dojazd jest niemożliwy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu 136 ZE oraz zasady zagospodarowania, kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, w dostosowaniu do obecnych lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego działka nr 2307/2 położona jest w granicach terenu przeznaczonego jako tereny otwarte o funkcjach: ekologicznej, kulturowej, glebochronnej i izolacyjnej w strefie przejściowej (buforowej) między publiczną zielenią urządzoną a zabudową mieszkaniową i obwodnicą - użytkowane rolniczo lub zalesione; fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. Na terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie pod teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej uwzględnia ponad 25-letni sposób użytkowania przedmiotowej działki o charakterze trwałych użytków zielonych – wyłącznie jako teren zieleni naturalnej (łąki), bez prowadzonej gospodarki rolnej (upraw rolnych). Ponadto analiza możliwości obsługi komunikacyjnej działki wykazała brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej). Ponadto należy zaznaczyć, że zgodnie z przepisami art. 35 ww. ustawy, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Powyższe uwzględnione jest w § 11 przedmiotowego projektu planu miejscowego. W zakresie kwestionowanej w uwadze informacji o występowaniu potencjalnego zagrożenia zalewaniem wodami rzecznymi, należy zauważyć, że zawarta informacja dotyczy terenu 136 ZE, bez wskazania poszczególnych działek – zasięg wskazany jest na rysunku projektu planu. W związku z powyższym postulowana zmiana przeznaczenia terenu na działce nr 2307/2 poprzez rozszerzenie o funkcję rolniczą z możliwością lokalizacji siedliska rolnego, agroturyzmu, stadniny koni nie jest zasadne.

Ad 2) Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia terenów 049 U, 131 ZE oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania, kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, w dostosowaniu do obecnych lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Na podstawie analizy istniejącego sposobu użytkowania terenu, zasięg linii rozgraniczających został zweryfikowany, korzystnie poprawiając bilans

powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, kosztem ustalonego dotychczas przeznaczenia pod teren zieleni stanowiącej fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. W efekcie ustalona w projekcie planu powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową we władaniu osób wnoszących uwagę wynosi 9433 m^2 (w obowiązującym planie 7411 m^2), co wpływa na bilans powierzchni całkowitej. Przy istniejącej powierzchni całkowitej zabudowy na poziomie ok. 1957 m^2, ustalenia projektu planu umożliwiają realizację dodatkowej nowej powierzchni całkowitej na poziomie ok. 3000 m^2 (ponad 150% obecnej powierzchni całkowitej). W związku z tym, przywołany w uwadze wykonany zjazd, prowadzący w kierunku istniejącej łąki, poza terenem przeznaczonym pod zabudowę, nie powinien stanowić przesłanki narzucającej kierunku polityki przestrzennej. Znaczny potencjał dodatkowej zabudowy będzie wymagać weryfikacji dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej, z wykorzystaniem i reorganizacją istniejącego placu parkingowego, w odległości uwzględniającej potrzebę ochrony doliny Potoku Źródło Marii. Analiza lokalizacji istniejącej zabudowy nie wykazała ograniczeń dojazdu w głąb terenu poprzez plac parkingowy.

3. **M. S. (1), M. S. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła planów związanych z ustalonym w projekcie planu przeznaczeniem działki nr 1930:

1) Wniesiono o wyjaśnienie czy miasto posiada zarezerwowane środki na wykup działki nr 1930 i czy jest zrobiona jej wycena? (na roszczenie o wykup gmina ma 6 miesięcy od dnia, w którym zostanie złożony ewentualny wniosek).
2) Zaplanowana na działce nr 1930 trasa ciągu pieszego przebiega nielogicznie w ocenie wnoszących uwagę – można ją poprowadzić trasą istniejącej drogi 238 KDW (ul. Kaczeńcowa), z możliwością powiązania z ciągiem pieszym 203 KD-X.
3) Nowy plan zagospodarowania pozbawia możliwości zabudowy przedmiotowej działki – wniesiono o argumentację terenu zielonego w tym miejscu. Patrząc na mapę jest to ewidentnie krzywdzące, że nie można uzyskać zgody na realizację domu wolnostojącego jednorodzinnego przynajmniej na małej części tak dużej działki o powierzchni 2757 m^2. Poinformowano, że kilkukrotnie składano wniosek o umożliwienie realizacji domu wolnostojącego jednorodzinnego, oddając miastu w zamian pozostałą część tak dużego terenu o powierzchni blisko 3000 m^2, z możliwością poprowadzenia planowanego ciągu pieszego. Składający uwagę nadal są otwarci na osobiste spotkanie z osobą decyzyjną, żeby wynegocjować kompromis z korzyścią dla miasta i jego mieszkańców zyskujących teren zielony w tak atrakcyjnej części dzielnicy Wielki Kack.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Kwestie dotyczące wyceny oraz wykupu poszczególnych nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny, 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadność roszczeń zgłaszanych w ww. trybie będzie przedmiotem odrębnego postępowania po uchwaleniu planu.

Ad 2) Wskazany na rysunku projektu planu przebieg ogólnodostępnego ciągu pieszego posiada charakter orientacyjny. Uwzględnienie ww. ciągu na terenie 128 ZP związane jest z publicznym, rekreacyjnym, charakterem przeznaczenia terenu, możliwością rozwiązań technicznych oraz przestrzennych, zapewniających dostępność mieszkańców, także z ograniczoną mobilnością. Szczegółowe rozwiązania zagospodarowania terenu będą przedmiotem kolejnych faz projektowych, po uchwaleniu planu.

Ad 3) Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nr 1930 stanowiąca grunt rolny (RV), położona jest na terenie przeznaczonym pod urządzoną publiczną zieleń rekreacyjną wokół Potoku Źródło Marii wraz z głównymi publicznymi ciągami pieszymi i wydzieloną dwukierunkową ścieżką rowerową - fragment systemu osnowy ekologicznej dzielnicy. Na części terenu obejmującego przedmiotową działkę ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji budynków. Ze względu na ochronę wartości przyrodniczej i krajobrazowej doliny Potoku Źródło Marii, projekt planu zakłada kontynuację dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu, przeznaczając teren przedmiotowej działki pod publiczną zieleń urządzoną. Ograniczenia w rozwoju zabudowy na przedmiotowym terenie przewiduje także polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami 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. Uwzględnione zarówno w obowiązującym jak i sporządzanym projekcie planu przeznaczenie przedmiotowej działki pod funkcje publicznie dostępnego parku miejskiego wzdłuż Potoku Źródło Marii, uwzględnia potencjał ukształtowania, dogodnej centralnej lokalizacji oraz dostępności terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów publicznych. Docelowe zagospodarowanie terenu w formie urządzonej zieleni miejskiej, tras pieszych oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych, umożliwi zorganizowaną aktywność okolicznych mieszkańców, także z ograniczoną mobilnością, uwzględniając walory przyrodnicze i krajobrazowe.

4. **Rada Dzielnicy Wielki Kack** – uwagi:

1) Wniesiono uwagi w zakresie obszaru karty terenu nr 073 MN3,MW1 – teren wokół Lisiej Góry i obecnej stadniny koni:
   a) Nie powielono zapisów dla ochrony funkcji widokowej, przyrodniczej, historycznej i rekreacyjnej Lisiej Góry, które znajdują się w obowiązującym planie: Urządzona zieleń rekreacyjna wraz z punktem widokowym na szczycie wzniesienia (z widokiem na morze) oraz ciągami pieszymi. Obszar po wyrobisku żwiru wymagający rekultywacji – opracowanie projektu rekultywacji i zagospodarowania terenu dla całego obszaru. W wyłożonym projekcie planu brak ww. zapisu. Wskazano także na brak zapisów o konieczności pozostawienia publicznego dojścia do tego terenu. Zrezygnowano z wyznaczenia osi widokowej. W związku z powyższym wniesiono o wydzielenie osobnej karty terenu dla obszaru Lisiej Góry wraz z uwzględnieniem w niej zapisów obowiązujących w aktualnym planie.
   b) pkt 3 lit. e - umieszczono zapis o przekroczonych normach hałasu - „wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5”. Wniesiono o podanie powodu, w jakim celu zapis ten został umieszczony i co oznacza on dla mieszkańców tego obszaru. Czym skutkuje on ponadto dla inwestorów i podmiotów takich jak: Urząd Miasta Gdyni, Urząd Marszałkowski, GDDKiA, Nadleśnictwo Gdańsk?
   c) Zwiększono dopuszczalny obszar zabudowy kosztem otuliny leśnej. Wniesiono o zwiększenie obszaru otuliny leśnej względem aktualnego mpzp, ponieważ w projekcie wyłożonego planu został on znacznie zmniejszony.
   d) Znacząco zwiększono dopuszczalną intensywność zabudowy z 0,9 do 1,4, oraz powiększono obszar dopuszczalnej zabudowy kosztem otuliny terenu leśnego. Wniesiono o przywrócenie obowiązującego współczynnika zabudowy bez wskazywania żadnych wyjątków.
   e) Zwiększono obszar zabudowy wokół Lisiej Góry. Wniesiono o zmniejszenie obszaru zabudowy w tym rejonie na rzecz zwiększenia otuliny leśnej oraz zapewnienia ogólnodostępnego dojścia i dojazdu do terenu Lisiej Góry, która powinna mieć charakter publiczny i pełnić funkcję rekreacyjną. Ponadto wniesiono o wydzielenie strefy u podnóża Lisiej Góry na cele rekreacyjne.
   f) Podwyższono dopuszczalną wysokość zabudowy z 2,5 kondygnacji (10 m) do 3,0 kondygnacji (10,5 m). Wniesiono o przywrócenie zapisów dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy z obowiązującego planu, jak również o ustanowienie jeszcze niższej dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z już istniejącymi budynkami jednorodzinnymi.
   g) Wniesiono o przedłużenie drogi gminnej 185 KD-D 1/2 do punktu, gdzie zaczyna się obecnie istniejąca droga dojazdowa dla już istniejących budynków.
2) Wniesiono o prawidłowe umiejscowienie kapliczki św. Józefa przy ul. Starodworcowej na rysunku planu - zmiana karty terenu ze 151 KD-G 2/2 (2/3) na 153 KD-Z 1/2.
3) Wniesiono o uzupełnienie szpaleru drzew, wzdłuż ul. Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej w karcie terenu 151 KD-G 2/2 (2/3).
4) W karcie terenu nr 119 ZP,KS wniesiono o usunięcie oznaczenia KS ze względu na planowaną realizację w Budżecie Obywatelskim projektu ogólnomiejskiego w zakresie zazieleniania tego terenu.
5) Wniesiono o wyznaczenie przejścia dla pieszych między ul. Radosną a Wielkopolską w kartach terenu nr 079 U/MW2, 081 MW2 i 087 US.

6) Wniesiono o zaplanowanie odtworzenia drewnianego krzyża na skrzyżowaniu ul. Nowodworcowej i Wielkopolskiej oraz jego oznaczenie na kacie terenu nr 163 KD-L 1/2.
7) Wniesiono o zaktualizowanie projektu planu o zrealizowane elementy infrastruktury drogowej w ramach inwestycji budowy Węzła Integracyjnego Karwiny.
8) Wniesiono o wydzielenie w projekcie planu terenu parku Franciszka Ornassa i parku kieszonkowego jako zieleń urządzoną.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a,c,e) Przywołane w uwadze zapisy stanowią element obowiązującego planu miejscowego, który sporządzony został na podstawie przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia ww. planu nie spełniają obecnych wymogów i standardów wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w związku z tym wymagają aktualizacji, co stanowi główny cel sporządzanego projektu planu. Należy podkreślić, że w świetle zapisów obowiązującego planu, warunkiem możliwości przekształceń terenu tzw. Lisiej Góry jest przeprowadzenie rekultywacji, co wynika z zapisu – obszar po wyrobisku żwiru wymagający rekultywacji – opracowanie projektu rekultywacji i zagospodarowania terenu dla całego obszaru. Przez ponad 20 lat w okresie obowiązywania planu nie zostały podjęte działania w tym zakresie. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych postanowienia planu miejscowego powinny być ujmowane w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń, natomiast rodzaje niewiążących sugestii o charakterze warunkowym dla właścicieli nieruchomości bądź potencjalnych inwestorów nie powinny być dopuszczalne w planie ze względu na swój warunkowy charakter. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia terenu w rejonie tzw. Lisiej Góry oraz zasady zagospodarowania, uwzględniają obowiązujące przepisy oraz dostosowane zostały do obecnych lokalnych uwarunkowań przestrzennych, w szczególności do faktycznego i ewidencyjnego użytkowania terenu, uzasadniających nieznaczną weryfikację zasięgu linii rozgraniczających terenów.

Istotnym uwarunkowaniem terenu w zakresie weryfikacji docelowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu tzw. Lisiej Góry jest lokalizacja obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack oraz występujących warunków gruntowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, natomiast zgodnie z przepisami z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ochrona złóż kopalin polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, ochrona udokumentowanych złóż kopalin przewidziana w obowiązujących przepisach nie oznacza obowiązku ukształtowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby umożliwić natychmiastową eksploatację złoża, a jedynie zapewnić ewentualną możliwość jej eksploatacji, gdy zajdzie taka potrzeba. Powyższa zasada została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalone przeznaczenie terenu pod zieleń ekologiczno-krajobrazową oraz las. Na terenie obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9. Ponadto zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu. Dostęp do złoża jest zapewniony od strony ul. Ornej, bez ingerencji w strukturę terenów mieszkaniowych.

Ponadto należy zaznaczyć, że teren obejmujący lokalne wzniesienie w rejonie ul. Ornej (tzw. Lisią Górę) stanowi własność osób fizycznych. Zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu, teren nie jest przewidziany pod realizację inwestycji celu publicznego, zapewniającej nieograniczony dostęp zainteresowanym. Dotychczasowy sposób udostępnienia terenu może odbywać się za zgodą właściciela terenu, co nie jest sprzeczne z zapisami obowiązującego jak i sporządzanego projektu planu. Wskazane powyższe uwarunkowania przestrzenne oraz własnościowe uzasadniają rezygnację z ustalenia publicznych ciągów pieszych od strony drogi 185 KD-D 1/2 poprzez teren 073 MN3,MW1, który wraz z terenem tzw. Lisiej Góry stanowi nieruchomość jednego właściciela. Kwestia zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego terenu należy do właściciela nieruchomości. W przypadku realizacji ustaleń planu istnieje możliwość zapewnienia stosownego wewnętrznego układu drogowego uwzględniającego drogę pożarową zarówno do części terenu przeznaczonego pod zabudowę jak i do pozostałej części obecnej nieruchomości. Powyższe kwestie nie należą do zadań własnych gminy.

Odnosząc się do potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wskazać należy zasadność zagospodarowania oraz częściowego wykupu publicznych terenów zieleni urządzonej wzdłuż Potoku Źródło Marii, które wraz z ciągami pieszymi i trasami rowerowymi umożliwią szeroki dostęp mieszkańców do zorganizowanych terenów rekreacyjnych oraz zapewnią dojazd eksploatacyjny do potoku. W świetle dotychczasowych zapisów, ogrodzenie terenu tzw. Lisiej Góry nie jest sprzeczne z ustaleniami planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwestie dotyczące ogrodzeń regulowane są poprzez odrębny akt prawny - uchwałę w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Powyższe kwestie regulowane są na terenie Gdyni uchwałą Nr LV/1678/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Ad 1b) Przywołane w uwadze zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu związane są z sąsiedztwem Obwodnicy Trójmiasta powodującej odziaływanie akustyczne oraz realizują wymóg uwzględnienia klasyfikacji akustycznej terenów zabudowy w planie miejscowym, który wynika z przepisów Prawo ochrony środowiska.

Kwestie dotyczące realizacji rozwiązań technicznych związanych z oddziaływaniem akustycznym dróg na istniejącą zabudowę pozostają w gestii zarządcy drogi. Natomiast w przypadku realizacji nowej zabudowy obowiązek zapewnienia odpowiedniego poziomu akustycznego w budynkach leży po stronie inwestora realizującego zamierzenie budowlane. W projekcie planu zostały uwzględnione stosowne regulacje w tym zakresie, dostosowane do zakresu planu miejscowego. W zapisach § 8 ust 1 pkt 5 wskazane zostało, że 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. ekrany akustyczne, ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zieleń izolacyjna itp.). Szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem dokumentacji budowlanej na etapie przygotowania poszczególnych inwestycji.

Ad 1d,f) Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową), z dopuszczeniem ograniczonej powierzchni usług. Maksymalna wysokość budynków wynosi do 10,5 m, do 2,5 kondygnacji nadziemnych oraz nadziemnej intensywności zabudowy do 0,9. Przyjęte w sporządzanym projekcie planu, parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 073 MN3,MW1, umożliwiają realizację budynków o parametrach analogicznych do obowiązującego planu miejscowego. Potrzeba weryfikacji sposobu opisu wskaźników urbanistycznych uwzględnia wymóg dostosowania do zakresu wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie których sporządzany jest przedmiotowy projekt planu. Wg ww. przepisów w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4 obejmuje łącznie powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych i podziemnych, natomiast w przypadku kondygnacji nadziemnych wynosi 0,9 – analogicznie do obowiązującego planu. Weryfikacja w zakresie liczby kondygnacji (wg obowiązującego planu do 2,5 kondygnacji nadziemnych, natomiast wg projektu planu do 3 kondygnacji nadziemnych) uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w świetle których poddasze użytkowe stanowi także kondygnację. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne w powiązaniu z ustaleniami obligującymi do realizacji podstawowej formy dachu stromego, zapewniają utrzymanie dotychczasowych założeń planistycznych, gdzie ostatnia trzecia kondygnacja będzie stanowiła poddasze użytkowe. Dotychczasowa forma zapisu nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów.

Ad 1g) Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni, Zarządem Dróg i Zieleni oraz Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Ustalenia planów miejscowych w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę umożliwiają utrzymanie lub realizację dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę, bez potrzeby ich odrębnego, planistycznego

wyznaczania. Drogi te stanowią część terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zapewnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce, na której dopuszczalna jest zabudowa. Możliwa jest bowiem również zabudowa nieruchomości, która ma jedynie pośredni dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wynika to z obowiązujących przepisów. W przypadku, gdy z określonych względów nie można zapewnić nieruchomości objętej planem, na której dopuszczono zabudowę bezpośredniego lub ewentualnie nawet pośredniego dostępu do drogi publicznej, właściciel tej nieruchomości musi we własnym zakresie podjąć starania o zapewnienie dojazdu do tej działki, korzystając z prawnie dopuszczalnych form, zarówno administracyjnoprawnych, jak i cywilnoprawnych. Przyjęty układ publicznych powiązań drogowych wykorzystuje w pierwszej kolejności drogi publiczne oraz istotne kierunki dostępności do przestrzeni publicznych, racjonalizując możliwości zagospodarowania terenów i ograniczając koszty związane z niezbędnym wykupem prywatnych gruntów.

Ad 2,6) Wskazana na rysunku projektu planu kapliczka św. Józefa obejmuje dotychczasową lokalizację w rejonie skrzyżowania ul. Wielkopolskiej i ul. Starodworcowej, istniejącą na etapie procedury uzgodnienia i opiniowania projektu planu. Ustalenia projektu planu dopuszczają możliwość zmiany lokalizacji kapliczki, w przypadkach wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego, co miało miejsce w przypadku przedmiotowej kapliczki.

Postulowana możliwość odtworzenia krzyża przy skrzyżowaniu ul. Nowodworcowej i Wielkopolskiej nie stoi w sprzeczności z zapisami projektu planu. Elementy zagospodarowania pasa drogowego, oprócz podstawowej funkcji komunikacyjnej, mogą zawierać szereg elementów towarzyszących, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego, w szczególności elementów małej architektury, pomników czy zieleni, wzbogacających przestrzeń publiczną. Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość aranżowania przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych.

Ad 3) Wskazany w projekcie planu szpaler drzew stanowi oznaczenie symboliczne (nie określa odległości nasadzeń pomiędzy drzewami). Istotą ustalenia planu jest "szpaler drzew" po wskazanej stronie ulicy, którego szczegółowe miejsca nasadzeń będą przedmiotem odrębnego projektu na etapie przygotowania inwestycji drogowej.

Ad 4) Dopuszczenie możliwości realizacji urządzeń komunikacji samochodowej na terenie 119 ZP,KS, uwzględnia jeden z warunków uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi, Wydział Inwestycji UM Gdyni. Niezależnie od powyższego, ustalone funkcje w ramach przeznaczenia terenu mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, również w całości jako publiczna zieleń urządzona w ramach budżetu obywatelskiego, co nie będzie sprzeczne z ustaleniami projektu planu.

Ad 5) W ramach analizy wniosków do projektu planu, zostały przeanalizowane kwestie dotyczące zasadności realizacji publicznych ciągów pieszych pomiędzy ul. Wielkopolską i ul. Radosną. Ze względu na przeznaczenia terenów pod zabudowę, racjonalne możliwości zagospodarowania terenów oraz ograniczenia kosztów związanych z niezbędnym wykupem prywatnych gruntów, Prezydent Miasta Gdyni nie uwzględnił postulatu wskazanego połączenia pieszego. Założenia projektu planu umożliwiają realizację powiązań pieszych do ul. Wielkopolskiej z wykorzystaniem układu ulicznego ulic: Radosnej, Szczęśliwej i Starodworcowej.

Ad 7) Ustalenia projektu planu uwzględniają elementy przebudowywanej infrastruktury drogowej w zakresie dostosowanym do szczegółowości ustaleń planu miejscowego. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia zarządcy dróg.

Ad 8) Ustalone przeznaczenie terenu jako publiczny układ drogowy nie wyklucza możliwości realizacji zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających pasa drogowego np. w formie parków kieszonkowych. W projekcie planu ustalone zostały zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności:

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 zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju.

Przywołany w uwadze park Franciszka Ornassa i park kieszonkowy zostały zrealizowane na terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod drogę zbiorczą, w liniach rozgraniczających ul. Starodworcowej, nie naruszając ustaleń planu miejscowego.

5. **E. G.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zmiany fragmentu przeznaczenia terenu 073 MN3,MW1 z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną (jak na terenie 070 MN3) w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej na działkach przy ul. Ornej 52 i ul. Krośniąt 15 a nowo projektowanym połączeniem drogowym (185 KD-D 1/2). Zmiana motywowana jest utrzymaniem spójnego ładu przestrzennego do już istniejącej zabudowy i charakteru tej części dzielnicy opartego na zabudowie jednorodzinnej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój jako podstawę przekształceń zagospodarowania obszaru objętego planem. Jak wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Przepisy określają, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnia się potrzebę wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Spełnienie powyższych wymagań następuje m.in. poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, natomiast poza ww. obszarami w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową), z dopuszczeniem ograniczonej powierzchni usług. Maksymalna wysokość budynków wynosi do 10,5 m, do 2,5 kondygnacji nadziemnych oraz nadziemnej intensywności zabudowy do 0,9. Przyjęte w sporządzanym projekcie planu, parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 073 MN3,MW1, umożliwiają realizację budynków o parametrach analogicznych do obowiązującego planu miejscowego. Nowy element względem planu obowiązującego, obejmuje alternatywne w stosunku do zabudowy jednorodzinnej dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o ograniczonej liczbie mieszkań (do 6 lokali w budynku), przy ograniczeniu gabarytów budynków (szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m, z wymogiem zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m). Analogiczne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte zostały na terenie 074 MN3,MW1 w rejonie ul. Starodworcowej. Powyższe założenia funkcjonalno-przestrzenne uwzględniają potencjał wynikający z sąsiedztwa planowanego przystanku PKM Gdynia Wielki Kack wraz z węzłem integracyjnym. Zakładany program węzła obejmuje: przystanek PKM, przystanki komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój Kiss&Ride, parking Park&Ride, parking Bike&Ride, kasy/automaty biletowe. Rezerwy terenowe umożliwiające realizację przystanku PKM uwzględnione są w przygotowywanej dokumentacji budowlanej inwestycji kolejowej dotyczącej linii 201 wraz z trzecim torem. Docelowa realizacja węzła komunikacyjnego w istotny sposób zmienia możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru w rejonie ulic Ornej i Starodworcowej. W przypadku planowanego przystanku PKM, przyjęto, że główne potoki ruchu generowane będą przez mieszkańców terenów zlokalizowanych po zachodniej stronie przystanku, uwzględniając w tym mieszkańców osiedla Fikakowo. Założenia uwzględniają sprawną obsługę komunikacją publiczną, infrastrukturę rowerową, a także planowane powiązania pieszo-rowerowe przez Potok Źródło Marii, które zwiększają zasięg dostępności do przystanku PKM. Należy zaznaczyć, że osoby posiadające tytuł prawny do nieruchomości obejmującej niezabudowaną część terenu 073 MN3,MW1 nie wniosły uwag do przyjętych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Dodatkowo należy zaznaczyć, że

przyjęte parametry uniemożliwią realizację budynków wielorodzinnych o skali zabudowy przy ul. Krośniąt 17, 19, 21, 23, 26 (10-18 lokali w budynku), które istnieją w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu oraz istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

6. **W. K. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła sąsiedztwa nieruchomości znajdujących się przy ul. Źródło Marii 22, 24, 26 i dalszych położonych w tym pasie terenu, a jednocześnie objętych terenem oznaczonym jako 128 ZP. Wniesiono o zmianę przebiegającego przez ten teren ciągu pieszego i rowerowego poprzez jego usunięcie. Zważywszy na istotność ochrony przyrody otuliny TPK, której częścią niewątpliwie jest dzielnica Wielki Kack zasadne jest pozostawienie tej przestrzeni w jej naturalnym kształcie. Tereny Potoku Źródło Marii są naturalnym miejscem gromadzenia wód. Brak ingerencji człowieka jest tutaj istotną korzyścią dla bioróżnorodności, którą zakłóci planowany ciąg pieszo-rowerowy. Istotnym atutem dzielnicy jest także dla mieszkańców obecnych i potencjalnych spokój i kontakt z przyrodą. Obecność ciągu pieszo-rowerowego z tyłu nieruchomości znajdujących się w pasie ul. Źródło Marii na pewno negatywnie wpłynie na te odczucia, a także na wartość gruntu. Wielki Kack jest zieloną dzielnicą Gdyni, cenioną za zieleń i spokój. Istotnym powodem, dla którego mieszkańcy nabywają tutaj nieruchomości albo użytkują je na podstawie innego tytułu prawnego, świadczy o majątkowych walorach jako zrównoważonego i spokojnego miejsca do życia. Biorąc także pod uwagę prawo do prywatności, nieakceptowalne jest tworzenie ciągu pieszo-rowerowego w miejscu zieleni izolującej przedmiotowe nieruchomości od sąsiadującej ulicy Ornej.
W związku z powyższym, zasadne jest usunięcie ciągu pieszo-rowerowego z projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 2.

7. **J. K.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 6.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 2.

8. **K. L. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zapewnienia dojazdu i dojścia do obszaru Lisiej Góry (teren 137 ZE oraz teren 147 ZL) drogą publiczną od strony ulicy Ornej (185 KD/D 1/2) przez teren 073 MN3,MW1 poprzez nadanie drodze wewnątrzosiedlowej statusu drogi publicznej naniesionej na plan jako KD-D lub KD-X. Jest to analogiczne rozwiązanie do przyjętych rozwiązań w kwestii dostępności terenów Jeziora Kackiego od strony ulicy Podleśnej w planie 1705. W ocenie osoby wnoszącej uwagę, tereny Lisiej Góry są niezwykle popularnym miejscem spacerów, rekreacji i wypoczynku mieszkańców dzielnicy Wielki Kack. Ze względu na swoje walory krajobrazowe jest odwiedzana przez mieszkańców przez cały rok. W obecnej wersji projektu planu nie zapewniono dostępu do terenu od północnej strony, od terenów mieszkalnych, co w sposób istotny ogranicza dostępność komunikacyjną obszaru. W przedstawionej wersji jest on dostępny wyłącznie od strony Obwodnicy Trójmiasta, gdzie nie ma żadnej drogi dojazdowej ani wygodnego, wykształconego w świadomości mieszkańców dojścia. Taki stan rzeczy rodzi konsekwencje społeczne, środowiskowe oraz konsekwencje w obszarze bezpieczeństwa:

– brak dojścia od strony ulicy Ornej odetnie pod względem przestrzennym popularne tereny rekreacyjne i leśne. Ich dostępność jest jedną z kluczowych składowych jakości życia mieszkańców. W konsekwencji spowoduje to drastyczne obniżenie jakości życia mieszkańców i dostępu do zieleni,
– odgrodzenie terenów Lisiej Góry stanowić będzie barierę dla swobodnej migracji dzikiej zwierzyny, która bytuje zarówno w rejonie potoku Źródło Marii, jak i Jeziora Kackiego migrując pomiędzy nimi. Poprzez teren 073 MN3,MW1 wiedzie najkrótsza droga do przepustu pod LK 201, co pogorszy warunki bytowania fauny w tej części Gdyni,
– bezpieczeństwo – odgrodzenie terenów Lisiej Góry od sieci dróg miejskich (Krośniąt, Orna) utrudni dostęp służbom ratunkowym, w szczególności straży pożarnej. Jest to szczególnie istotne, ponieważ w przeszłości zdarzało się, że konieczne były interwencje związane z zaprószeniem ognia. Jednocześnie, odgrodzenie osiedlem terenów Lisiej Góry od tkanki miejskiej spowoduje powstanie nieprzeziernej przestrzeni (ślepego zaułka), która zgodnie z teorią i praktyką bezpieczeństwa publicznego nie powinna być tworzona ze względu na sprzyjające warunki dla

niepożądanych zachowań (śmiecenie, nielegalne spożycie alkoholu, przemoc) ze względu na utrudniony dostęp dla osób postronnych oraz służb porządkowych,

– utrzymanie czystości i porządku – w odniesieniu do obszaru Lisiej Góry (teren 137 ZE oraz teren 147 ZL) jej przeznaczenie sugeruje publiczny charakter terenu. Oznacza to, że miasto będzie musiało wykupić teren, zaś później go utrzymywać (porządek, ewentualne utrzymanie zieleni). W sytuacji braku połączenia terenu z siecią dróg miejskich, jakiekolwiek działania wymagające dojazdu w pobliże terenu, będą istotnie utrudnione.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

9. **M. S. (3)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

10. **A. B.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

11. **M. G. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

12. **B. E.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła terenu 147 ZL w zakresie dopuszczenia możliwości wybudowania punktu widokowego na szczycie wraz z możliwością realizacji niewielkich obiektów np. do 35 m^2 w postaci kawiarni itp. Dodatkowo zmniejszenie obszarowe tego terenu poprzez włączenie do karty terenu nr 73 północnego narożnika tego terenu. W ocenie osoby wnoszącej uwagę wskazany fragment nie stanowi lasu, a przyjęte przeznaczenie pod las określa błędnie ewidencję tego terenu, który jest łąką. Uważa za sytuację kuriozalną, że taka lokalizacja ma pozostać poza możliwością jakiejkolwiek zabudowy.
2) Uwaga dotyczyła terenu 139-140 R,ZE w zakresie wprowadzenia możliwości zabudowy w postaci budynków domów jednorodzinnych czy też bliźniaczych, ewentualnie szeregowych na odcinku od istniejących budynków wzdłuż drogi oznaczonej jako 198 KD-D 1/2 oraz dalej do terenu 258 W.
3) Uwaga dotyczyła terenu 70 MN3 w zakresie dopuszczenia zabudowy jak dla terenu 073 MN3,MW1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów, część działki nr 2238 przeznaczonej pod lasy obejmuje użytek gruntowy leśny (Ls VI). Powyższa klasyfikacja użytków oraz charakter sposobu użytkowania nieruchomości został uwzględniony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, część ww. działki położona jest w na terenach zieleni leśnej oraz zieleni krajobrazowo-ekologicznej. Projekt planu, uwzględniając powyższe uwarunkowania, przeznacza przedmiotową działkę pod teren lasu, ustalając 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. Jednocześnie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tereny leśne są formami ochrony przyrody, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Wartości przyrodnicze i środowiskowe powyższych gruntów, stanowiących część osnowy ekologicznej dzielnicy Wielki Kack, uzasadniają ustalone przeznaczenie pod lasy.

Ad 2) Projekt planu kontynuuje funkcje ustalone w obowiązującym planie miejscowym (tereny rolnicze oraz zieleń ekologiczno-krajobrazową). Ograniczenia w rozwoju zabudowy na przedmiotowym terenie przewiduje także polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Zgodnie z zapisami zarówno obowiązującego jak i sporządzanego planu przedmiotowe tereny położone są na obszarze, który stanowi rezerwę terenu dla istniejących i przyszłych ujęć wody, w tym rozbudowy urządzeń ujęcia wody i urządzeń towarzyszących. Zgodnie z wnioskiem PEWIK Gdynia, ze względu na konieczność realizowania zadań gminnych, w tym zapewnienie wszystkim mieszkańcom wody na cele bytowo-socjalne, konieczne jest utrzymanie rezerwy pod rozbudowę ujęcia wody m.in. na nieruchomościach położonych na przedmiotowych terenach.

Ad 3) Przyjęte w sporządzanym projekcie planu, parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 070 MN3 umożliwiają realizację funkcji oraz budynków o parametrach analogicznych do obowiązującego planu miejscowego. Utrzymanie dotychczasowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uzasadnione jest dominującym charakterem zabudowy jednorodzinnej położonej po północnej stronie ul. Krośniąt oraz planowanej ulicy dojazdowej 185 KD-D 1/2.

13. **K. B.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła wprowadzenia korekty w projekcie planu poprzez uwzględnienie możliwości wykupienia przez gminę gruntu pod przedłużenie ulicy Ornej i Krośniąt w celu udostępnienia dojścia z tych ulic do tzw. Lisiej Góry. Chodzi o umożliwienie dalszego korzystania z tego terenu rekreacyjnego, jego porządkowanie i utrzymanie w czystości, a także ochrona roślinności. Jako uzasadnienie wniosku przywołano decyzje podjęte w tej sprawie przez Radę Dzielnicy Wielki Kack.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

14. **D. Z.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagwarantowania dojścia/dojazdu do terenu tzw. Lisiej Góry od strony ulic Ornej oraz Krośniąt, ze względu na planowaną zabudowę na terenie 073 MN3, MW1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

15. **A. Z.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagwarantowania dojścia/dojazdu do terenu tzw. Lisiej Góry od strony ulicy Ornej i Krośniąt.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

16. **A. S. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

17. **W. K. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła terenu 048 MN3,MW1,U. Projektowana zmiana planu wprowadza ograniczenia zabudowy mieszkaniowej do ośmiu mieszkań w jednym budynku. Tymczasem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego nie ma takiego ograniczenia. Wprowadzenie ograniczenia zabudowy mieszkaniowej do ośmiu mieszkań w budynku spowoduje straty materialne, ponieważ zmniejszają powierzchnię i liczbę mieszkań, które można obecnie wybudować na tym terenie. Jednocześnie wskazano, iż w najbliższym sąsiedztwie terenu dominuje zabudowa wielorodzinna bez limitu liczby mieszkań. Ekrany akustyczne, które powstały wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta skutecznie ograniczyły poziom hałasu do dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy sporządzony został na podstawie przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia ww. planu nie spełniają obecnych wymogów i standardów wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w związku z tym wymagają aktualizacji, co stanowi główny cel sporządzanego projektu planu. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu przedmiotowa działka położona jest na terenie przeznaczonym pod podstawową funkcję nieuciążliwej działalności gospodarczej i komunalnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w przypadku udokumentowania uzyskania dopuszczalnego poziomu hałasu. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań, zabudowę usługową, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój jako podstawę przekształceń zagospodarowania obszaru objętego planem. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określają, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnia się potrzebę wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto przy sporządzaniu planu uwzględnia się walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza urbanistyczna terenu wykazała, że różnica terenu w obrębie linii zabudowy na działce wynosi ponad 10 m (3 kondygnacje), co uzasadnia dostosowanie formy zabudowy do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Brak regulacji w powyższym zakresie może przyczynić się do istotnych przekształceń topograficznych, wpływając niekorzystnie na walory krajobrazowe.

Ponadto należy podkreślić, że ustalenia projektu planu poprawiają parametry zabudowy poprzez zwiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę (dodatkowe ok. 300 m^2), zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy z 0,8 do 0,9, co przyczyni się do zwiększenia powierzchni całkowitej przyszłej inwestycji.

18. **J. G.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zmiany charakteru drogi zlokalizowanej przy ulicy Remusa oznaczonej w planie jako 237 KDW z wewnętrznej na drogę publiczną. Droga wyjątkowo niewielkich rozmiarów, jest jedyną drogą w okolicy o charakterze drogi wewnętrznej. Przekształcenie, na którym niezmiennie od początku wyodrębnienia działek pod budowę domów, również zależy właścicielowi drogi, pozwoli na zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty, zwiększy bezpieczeństwo mieszkańców, również tych niepełnosprawnych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni, Zarządem Dróg i Zieleni oraz Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zapewnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce, na której dopuszczalna jest zabudowa. Możliwa jest bowiem również zabudowa nieruchomości, która ma jedynie pośredni dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wynika to z obowiązujących przepisów. W zakresie ul. Remusa, projekt planu kontynuuje dotychczasową politykę przestrzenną określoną w obowiązującym planie, uchwalonym w 2002 r., gdzie przedmiotowa ulica wskazana jest jako wewnętrzny układ drogowy, stanowiący część terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Ze względu na wewnętrzny charakter drogi, zasięg obsługi (9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych) oraz zasady hierarchii dróg, elementy infrastruktury drogowej związane wyłącznie z przyległą zabudową powinny stanowić wewnętrzny układ drogowy.

Obowiązujące przepisy nie wykluczają możliwości przekazania dróg wewnętrznych gminie, po uzyskaniu akceptacji zarządcy dróg. W zasobie dróg gminnych znajdują się także drogi wewnętrzne.

19. **E. L.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła utrzymania ustaleń obowiązującego planu nr 1701 w zakresie zapewnienia ogólnodostępnego przejścia pieszego od północnej strony z drogi publicznej 185 KD-D 1/2, ul. Krośniąt do terenu 137 ZE i 147 ZL. W planie nr 1701 odbywało się to poprzez planowaną drogę

publiczną B57 KD 1/2. Wnioskowane zmiany przedstawiono na załączniku graficznym. Tereny 137 ZE i 147 ZL to atrakcyjne dla mieszkańców obszary zielone, spacerowe, które zamieszkiwane są przez mnóstwo płazów, gadów, ptaków (na drzewach znajdują się budki lęgowe) oraz ssaków, takich jak wiewiórki. Teren złoża kruszywa naturalnego to od wielu lat piękne miejsce widokowe, powoli zarastające drzewami. Teren stanowi miejsce integracji mieszkańców na łonie przyrody, spacerów edukacyjnych dla dzieci. Obecne zapisy planu nie gwarantują swobodnego pieszego dostępu do terenu od północy, co znacznie ogranicza możliwość korzystania z jego wyjątkowych walorów. Obecnie cały obszar sprzątany jest społecznie przez okolicznych mieszkańców, pomimo że teren posiada właścicieli prywatnych. Jest to miejsce urocze, naturalne i przyjazne.

Ponadto brak możliwego dojazdu od północy dla służb miejskich, jak policja i straż pożarna, powoduje, że w przypadku pożaru lub aktów wandalizmu do znacznej część terenu nie będzie możliwości dotarcia. Wprowadzenie postulowanej zmiany w planie nie wpłynie na ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu. Propozycja podziału geodezyjnego i układu jezdni została pokazana na rysunku planu, natomiast nie została oznaczona tam droga publiczna. Może to spowodować ogrodzenie obszaru w celu ograniczenia użytkowania wyłącznie dla mieszkańców terenu 073 MN3,MW1. Zwiększenie dostępności pieszej jest zgodne z § 3 ust. 1 pkt 5 projektu planu: „Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem: [...] 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; [...]" oraz pkt 6 „kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;" Zwiększenie dostępności pieszej do ww. terenów jest zgodne z zapisami § 4 ust. 1 pkt 4 projektu planu o obowiązku zachowania krajobrazu otwartego. Obowiązek pozostawienia otwartego krajobrazu przyrodniczego na terenie 137 ZE to zapis § 8 ust. 1 pkt 7 projektu planu. Otwartość zapewni swobodny dostęp pieszy z kilku stron.

2) Uwaga dotyczyła utworzenia drogi publicznej KD-D 1/2 zapewniającej swobodny ruch pieszy, łączącej planowaną drogę 185 KD-D 1/2 z istniejącą drogą 161 KD-L 1/2, zlokalizowanej na przedłużeniu ul. Ornej 160 KD-L 1/2. Jednocześnie wniesiono o wyodrębnienie drogi publicznej KD-D dochodzącej do terenu 137 ZE od wschodu. Wnioskowane zmiany przedstawiono na załączniku graficznym. Wyodrębnienie tak obszernego terenu bez ogólnodostępnych przejść pieszych w jego obszarze znacznie utrudnia ruch pieszy wewnątrz tej części dzielnicy, zarówno do terenów rekreacyjnych, jak i usługowych. Na przykład mieszkańcy poruszający się drogą 198 KD-D 1/2, aby dojść do ul. Ornej, do szkoły, kościoła, czy przystanku Źródło Marii przy ul. Wielkopolskiej musieliby nadkładać drogi idąc wzdłuż drogi 161 KD-L (wyższej klasy, co nie zapewni im komfortu) aż do istniejącego wąskiego odcinka ul. Ornej przy terenie 073 MN3,MW1,U. Dzielnicę zamieszkuje wiele osób starszych, dla których każde wydłużenie drogi dojścia jest uciążliwością. Z uwagi na brak prawnych możliwości wskazania w planie ogólnodostępnych ciągów pieszych, wniesiono o wyznaczenie drogi publicznej klasy D, która zapewniałaby obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy na terenie 073 MN3,MW1 oraz jednocześnie stanowiłaby oś poruszania się pieszych po dzielnicy. Wprowadzenie tej zmiany w planie nie wpłynie na ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu. Propozycja podziału geodezyjnego i układu jezdni została pokazana na rysunku planu. Natomiast nie została oznaczona tam droga publiczna. Może to spowodować ogrodzenie obszaru w celu ograniczenia użytkowania wyłącznie dla mieszkańców terenu 073 MN3,MW1

3) Uwaga dotyczyła oddalenia granic terenu 073 MN3,MW1 od terenu 137 ZE i 147 ZL oraz wprowadzenie na obrzeżach ww. terenów ciągu pieszo-jezdnego KD-X, co pozwoli zapewnić drogę dla służb ratunkowych i straży pożarnej oraz pozostawić obecną możliwość ogólnodostępnego przejścia pieszego wokół i wewnątrz terenu. Pozostawienie możliwości ruchu pieszego dla wszystkich mieszkańców miasta jest bardzo ważne, bo miejsce jest wyjątkowe i unikalne w skali Gdyni. Wnioskowane zmiany przedstawiono na załączniku graficznym. Zbliżenie granicy terenu 073 MN3,MW1 do podstawy skarpy terenu 137ZE i 147 ZL fizycznie uniemożliwi dojazd służb miejskich, w tym straży pożarnej bezpośrednio do terenu zieleni ekologicznej i lasu, co może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla sąsiadującej zabudowy oraz również dla tych trudno dostępnych terenów zielonych. Poza tym usytuowanie granicy karty terenu 073 MN3,MW1 u nasady skarpy uniemożliwi swobodny ruch pieszych, spacery rekreacyjne, edukacyjne, przyrodnicze. Pozbawi mieszkańców niezamieszkujących teren 073 MN3,MW1 bliższego kontaktu z przyrodą. Obecnie wydeptany szlak spacerowy stanowi istotne miejsce integracyjne mieszkańców dzielnicy, a osobom

starszym i mniej sprawnym – kontakt z przyrodą. Nie można pominąć ogromnych walorów krajobrazowych i widokowych terenu 137 ZE – z samego szczytu rozpościera się piękny widok na północ i wschód, co umożliwia mieszkańcom i odwiedzającym kontemplację pięknych widoków, wyciszenie codziennych stresów i ucieczkę od zgiełku miasta.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1g.

Ad 3) Przywołane w uwadze ścieżki gruntowe prowadzone są przez prywatne grunty przeznaczone pod zabudowę. Dotychczasowe korzystanie ze ścieżek odbywa się za zgodą właściciela gruntu. Uwzględniając potrzebę poprawy dostępności pieszej, w projekcie planu wytypowane zostały tereny obejmujące główny układ niezbędnych publicznych ciągów pieszych oraz dróg, zapewniających sprawną obsługę komunikacyjnej obszaru objętego projektem planem. Przyjęty układ powiązań pieszych wykorzystuje w pierwszej kolejności drogi publiczne oraz główne kierunki dojść do przestrzeni publicznych, racjonalizując możliwości zagospodarowania terenów i ograniczając koszty związane z niezbędnym wykupem prywatnych gruntów.

Przedstawione na rysunku projektu planu proponowane podziały geodezyjne i lokalizacje zabudowy mieszkaniowej stanowią zalecenie, które nie jest ustaleniem planu miejscowego. Powyższe elementy mają na celu zilustrować przykładową możliwość wtórnego podziału nieruchomości zgodnego z założeniami opracowanego planu miejscowego. Szczegółowy sposób docelowego zagospodarowania terenu będzie przedmiotem odrębnej dokumentacji na etapie przygotowania inwestycji. Zapisy projektu planu nie stoją w sprzeczności z możliwością udostepnienia komunikacyjnej części terenu dla mieszańców.

20. **B. Z., M. Z.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 18.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

21. **B. K. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

22. **K. K.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

23. **D. K.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

24. **Z. K. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

25. **Z. K. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

26. **B. K. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

27. **A. Ż., K. Ż.** – uwagi:

1) Wniesiono o zastosowanie dla terenu 070 MN3 oraz dla 073 MN3,MW1 wskaźnika intensywności zabudowy 1,2.
2) Wniesiono o zmianę przeznaczenia działek znajdujących się w bliskim sąsiedztwie obecnych domów jednorodzinnych – z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną. Owe działki okalają pojedyncze działki z niską zabudową jednorodzinną, otoczoną już z jednej strony wysoką zabudową. Postawienie kolejnych wysokich budynków z drugiej strony wpłynie niekorzystnie na jakość życia w tym miejscu, powodując zacienienie działek. Część z działek, na których znajdują się domy jednorodzinne (119/120), są ponadto położone dużo niżej, od poziomu działki położonej od południowej strony (122), przez co wysokie budynki względnie będą jeszcze wyższe w stosunku do tychże działek, powodując większe zacienienie. Tak duża intensywność zabudowy oznacza dużą ilość nowych mieszkańców, a tym samym dużą liczbą samochodów, na jedno mieszkanie powinno być przeznaczonych 2-3 miejsca parkingowe. Domy jednorodzinne z ul. Ornej 52-58 pozbawione są drogi dojazdowej.
3) Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1d,f.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

28. **A. R. (1)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

29. **Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Krośniąt 17, 19, 21, 23: R. L., A. S. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła korekty wschodnich granic terenu 184 KD-D 1/2 wzdłuż terenu 071 MW2, poprzez ustalenie granicy drogi obejmującej wyłącznie szerokość chodnika (czyli wydzielenie z terenu 184 KD-D 1/2 obszaru wzdłuż zabudowy mieszkalnej Krośniąt 17, 19, 21 i 23 od zachodu, który jednocześnie stanowi wschodnią krawędź ul. Krośniąt). Przedmiotowy fragment terenu od początku istnienia zabudowy mieszkalnej (2003 r.) jest pielęgnowany przez wspólnotę mieszkaniową, w tym m.in. koszona jest trawa. Kształtowane nasadzenia, podjazdy do garaży są utrzymywane w czystości i odśnieżane. Przedstawiony w projekcie planu podział terenu:

– ingeruje w istniejący pas zieleni przy budynku Krośniąt 19, co utrudnia pielęgnację tej zieleni oraz nasadzeń,
– powoduje podział przestrzeni podjazdów do garaży indywidualnych wspólnoty mieszkaniowej, który utrudnia utrzymanie terenu w porządku (łącznie z koszeniem trawy na ażurowej nawierzchni podjazdów)
– uniemożliwia zachowanie jednolitego standardu napraw nawierzchni chodnikowej na dojściu do furtki na dziedziniec Wspólnoty.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni, Zarządem Dróg i Zieleni oraz Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. W zakresie ul. Krośniąt ustalone przeznaczenie terenu pod drogę publiczną obejmuje gminne działki drogowe, z wykorzystaniem istniejących granic ewidencji gruntów. Elementy zieleni stanowią część pasa drogowego, co uzasadnia utrzymanie przyjętych rozwiązań przestrzennych.

30. **J. P.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia ul. Remusa (237 KDW) z drogi wewnętrznej na drogę publiczną. Przedmiotowa droga została wydzielona decyzją podziałową z dnia 09.08.1996 r. Droga ta obsługuje nie tylko grunty parafii, ale przede wszystkim prywatne nieruchomości, które otrzymały pozwolenie na budowę bez udziału parafii. W 1999 r. miasto Gdynia podjęła uchwałę o wykupie tej drogi. Był również robiony projekt urządzenia tej drogi na koszt miasta w zakresie jezdni, chodników i oświetlenia, pozostałe uzbrojenie wykonali sami mieszkańcy. Droga ta była oznaczana jako sięgacz AB ul. Ornej. W związku z tym wniesiono o wpisanie takiej funkcji drogi, żeby teren drogi mógł być przejęty przez gminę. Obecny właściciel nie ma możliwości obsługiwania i zarządzania ul. Remusa. Wymiary i szerokość drogi pozwala na to żeby droga była drogą gminną.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

31. **E. S.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

32. **L. J., Z. J.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 30.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

33. **A. R (2)** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.
2) Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 5.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

34. **M. N.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

35. **Ł. S. – Leśny Instytut Montessori** – uwagi:

Uwaga dotyczyła wydzielenia prywatnej działki nr 2514 z obszaru 086 UO,U,ZP. Wniesiono o rozszerzenie w projekcie planu szeroko rozumianych usług (U), bez obecnych ograniczeń (funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej. bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r. oraz uwzględniają wniosek osoby wnoszącej uwagę z 21.01.2021 r. o uwzględnienie funkcji placówki edukacyjnej na

przedmiotowej działce. Realizacja ww. funkcji nastąpiła na przedmiotowej działce w 2023 r. Utrzymanie ustalonego przeznaczenia terenu uzasadnione jest potrzebą zaspokojenia potrzeb społecznych na obszarze objętym planem.

36. **M. J.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

37. **T. J. – BJK Architekci sp. z o.o.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła terenu 005 U/MW2, który od strony południowo zachodniej nie jest położony w strefie ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej WieIki Kack. Teren na skrzyżowaniu ulic Gryfa Pomorskiego z ul. Chwaszczyńską jest eksponowany z trzech stron, bardzo charakterystyczny i ciekawy urbanistycznie. Wniesiono o zmiany następujących zapisów planu w tym rejonie:

1) podniesienie wysokości zabudowy z 13 m do 17 m z miejscową dominantą do wysokości 25 m o powierzchni do 30% powierzchni terenu.
2) zwiększenie intensywności zabudowy z 2,6 do 3,2 i części nie zagłębionej z 1,6 do 2,2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęte w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 005 U/MW2, umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dostosowanej do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Ze względu na położenie przeważającej części terenu w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził zgody na propozycje zwiększania wysokości zabudowy w stosunku do ustaleń wynikających z obecnie obowiązującego planu miejscowego, który dopuszcza wysokość budynków do 13 m.

Projekt planu sporządzany jest zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Natomiast wg art. 17 pkt 6 lit b, projekt planu wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

38. **J. H.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 18.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

39. **A. G. (1), A. G. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 18.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

40. **P. M.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła działki nr 1037 znajdującej się w karcie terenu nr 027 MW2, graniczącej z działką nr 1036, znajdującej się w karcie nr 039 MN3,MW1. Jest to obszar znajdujący się między domem jednorodzinnym a sąsiadującym budynkiem wielorodzinnym. Przeznaczenie terenu wraz z częścią działki nr 1037 jako teren 039 MN3,MW1 umożliwi wykup nieruchomości i dołączenie do działki nr 1036 na cele poprawy zagospodarowania. Przedmiotowy teren posiada wzniesienie na całej długości i jest porośnięty trawą i drzewami. W związku z tym, że teren jest często zaniedbany (śmieci, zalegające liście, gałęzie, nieprzycięte krzewy) rozważany jest jego zakup.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania związanego z działką nr 1051 (budynek wielorodzinny przy ul. Gryfa Pomorskiego 44). Część gminnej działki nr 1037 przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną (teren 027 MW2) obejmuje fragment skarpy oraz ogrodzenie związane funkcjonalnie z zagospodarowaniem ww. budynku wielorodzinnego.

41. **A. S. (3), J. S.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła zmiany/uzupełnienia sposobu zapisu karty 112 MN3 o tereny rolnicze R,MN3, tj. tereny rolnicze, zabudowa jednorodzinna o powierzchni zabudowy do 0,35 powierzchni działki budowlanej. Ponadto wniesiono o pozostawienie w zmienionej karcie 112 R,MN3 zapisów analogicznych jak dla karty terenu D23 MJ w obowiązującym planie, w tym zwłaszcza: „realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej możliwa po realizacji drogi dojazdowej oraz doprowadzeniu do granicy działki infrastruktury technicznej w zakresie: wodociąg miejski, kanalizacja sanitarna odprowadzająca ścieki do miejskiego systemu kanalizacyjnego”.
2) Uwaga dotyczyła pozostawienia w karcie 111 MN2 zapisów jak dla karty terenu D19 MJ w obowiązującym planie, w tym zwłaszcza „zakaz realizacji nowej zabudowy, dopuszczalne jedynie odtworzenie zabudowy istniejącej” a także wprowadzenie zapisu o braku możliwości dalszych podziałów działek.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r. oraz uwzględniają częściowo wniosek osób wnoszących uwagę z 28.02.18 r. Ze względu na znaczną powierzchnię terenu oraz istotne różnice w charakterze dopuszczonej funkcji jednorodzinnej i produkcji rolniczej, uwzględnienie uwagi nie jest zasadne. Ze względu na istniejącą zabudowę zagrodową zasadne jest uzupełnienie zapisów projektu planu o funkcję adaptowaną.

Postulowane zwiększenie powierzchni zabudowy do 0,35 nie jest zasadne z uwagi na pozostałe parametry zabudowy, w szczególności minimalną powierzchnię biologicznie czynną min. 60% pow. działki budowlanej.

Obecnie obowiązujący plan miejscowy sporządzony został na podstawie przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia ww. planu nie spełniają obecnych wymogów i standardów wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w związku z tym wymagają aktualizacji, co stanowi główny cel sporządzanego projektu planu. Powyższe stoi w sprzeczności w zakresie możliwości kontynuacji zapisów o charakterze warunkowym.

Ad 2) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, dostosowane są do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz wymogu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych umożliwiają wydzielenia geodezyjne wyłącznie zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, bez możliwości wtórnego podziału wewnątrz terenu przeznaczonego pod zabudowę. Ze względu na istniejącą zabudowę zagrodową zasadne jest uzupełnienie zapisów projektu planu o funkcję adaptowaną.

42. **NALEPA CAPITAL TRUST sp. z o.o.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 37.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 37.

43. **M. G. (2)** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła ustalonego w projekcie planu przesunięcia w głąb terenu leśnego linii nieprzekraczalnej zabudowy graniczącej z działką przy ul. Ornej 56, otaczającej teren leśny przy tzw. Lisiej Górze. Teren ten jest na wpół zalesiony, stanowi miejsce wypasu zwierzyny leśnej.
2) Uwaga dotyczyła ustalonego w projekcie planu zwiększenia wysokości dopuszczalnej zabudowy z 2,5 do 3 pięter. W ocenie osoby wnoszącej uwagę, będzie to istotnie oddziaływać na jej nieruchomość.

Ograniczy naświetlenie terenu i pozbawi prywatności. Wpłynie to też na obniżenie wartości nieruchomości, za co osoba wnosząca uwagę będzie domagać się odszkodowania.

3) Uwaga dotyczyła ustalonego w projekcie planu zwiększenia dopuszczalnej intensywności zabudowy.
4) Uwaga dotyczyła ustalenia ostatniego odcinka drogi dojazdowej 185 KD-D 1/2 jako drogi publicznej do działek przy ul. Ornej 56, 58, 54 i 52. Droga w całości powinna być uwzględniona do wykupu przez gminę, aby zapewnić dojazd drogą publiczną do ww. nieruchomości.
5) Uwaga dotyczyła nieuwzględnienia w projekcie planu publicznego dojazdu do Lisiej Góry od przedłużenia ul. Krośniąt. Dojazd i dojście publiczne powinno być zachowane w celu ochrony przeciwpożarowej (każdego roku straż pożarna interweniuje na tym terenie) jak również dla zachowania dotychczasowej funkcji rekreacyjnej terenu Lisiej Góry.
6) Uwaga dotyczyła usunięcia z planu zapisów chroniących Lisią Górę jako terenu o funkcji przyrodniczej, rekreacyjnej i widokowej.
7) Uwaga dotyczyła uwzględnienia w planie ekranów dźwiękochłonnych na całej długości drogi S6, bez przerw. Obecnie występują przekroczenia hałasu na tym terenie, również tam, gdzie obecnie ich nie ma (lub jest przerwa) czyli na wyjeździe z lasu w kierunku Gdyni, nad trasą kolejową, aż do obecnie istniejących ekranów zbudowanych w ramach inwestycji węzeł Wielki Kack.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, które dostosowane zostały do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz wymogu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza aktualnej ewidencji gruntów i budynków oraz sposób zagospodarowania terenu uzasadnia nieznaczną weryfikację linii rozgraniczających w stosunku o obowiązującego planu, powodującą zmniejszenie terenu przeznaczonego dotychczas pod las.

Ad 2,3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1d,f.

Ad 4,5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1g.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e.

Ad 7) Uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń planu miejscowego. Kwestie dotyczące realizacji rozwiązań technicznych związanych z oddziaływaniem akustycznym dróg na istniejącą zabudowę pozostają w gestii zarządcy drogi. W przypadku realizacji nowej zabudowy obowiązek zapewnienia odpowiedniego poziomu akustycznego w budynkach leży po stronie inwestora realizującego zamierzenie budowlane. W projekcie planu zostały uwzględnione stosowne regulacje w tym zakresie, dostosowane do zakresu planu miejscowego. W zapisach § 8 ust 1 pkt 5 wskazane zostało, że 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. ekrany akustyczne, ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zieleń izolacyjna itp.). Szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem dokumentacji budowlanej na etapie przygotowanie poszczególnych inwestycji.

44. **T. W.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła usunięcia graficznego oznaczenia historycznego podziału parcelacyjnego z mapy pomiędzy działkami 1567, 1568, 1565, 1566 oraz dodania zapisu umożliwiającego scalanie działek.
2) Uwaga dotyczyła weryfikacji zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w § 14 ust. 27 pkt 5 poprzez:
   - dodanie zapisu w lit a: bez wliczania powierzchni budynków objętych ochroną konserwatorską;
   - dodanie zapisu w lit c: w przypadku rozbudowy - zachować kolor i wykończenie dachu;
   - usunięcie słowa w zapisie lit d tiret drugie „ceramicznych”;
   - dodanie zapisu w lit f: bez wliczania powierzchni budynków objętych ochroną konserwatorską;
   - dodanie zapisu w lit g: bez wliczania powierzchni budynków objętych ochroną konserwatorską;

Zaapelowano o nienakładanie dodatkowych ograniczeń i obowiązków właścicielom, którzy posiadają na swoich prywatnych posesjach obiekty o walorach kulturowych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Kwestionowany w uwadze zakres opracowanego projektu planu, obejmujący historyczne podziały parcelacyjne, stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu (Rozdział 2 Ustalenia dotyczące całego obszaru planu, § 14) w strefie „A" obejmującej obszar zespołu ruralistycznego dawnej średniowiecznej wsi Wielki Kack wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje m.in. „zachowanie historycznych podziałów własnościowych siedlisk i działek lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą małej architektury, bądź zieleni. Informacja o przebiegu historycznych podziałów własnościowych i dróg znajduje się w opracowaniu "Studium ochrony wartości kulturowych i wnioski konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wielki Kack w Gdyni" zawartym w dokumentacji planu oraz u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,". W zakresie przedmiotowych działek, powyższe studium wskazuje ochronę północnej granicy ewidencyjnej działek nr 1567 i 1568.

Należy zaznaczyć, że w zakresie ochrony zwartości kulturowych, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, działają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru. Oznacza to, że kwestie związane z podziałem nieruchomości w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, będą wymagały ww. pozwolenia na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto zgodnie z art. 18 ww. ustawy, ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, określając w szczególności rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, a także ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.

Projekt planu sporządzany jest zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Natomiast wg art. 17 pkt 6 lit b, projekt planu wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowo zgodnie z przepisami § 4 rozporządzenia w sprawie zakresu planu miejscowego z dnia 26 sierpnia 2003 r., ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W zakresie terenu obejmującego przedmiotowe działki, projekt planu przewiduje przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oparte o ustalenia obowiązującego planu miejscowego, dostosowane do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uwzględniające szereg warunków Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, po spełnieniu których możliwe było uzgodnienie projektu planu. Część warunków PWKZ dotyczyło uszczegółowienia zasad kształtowania zabudowy a także zasad scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym ochroną konserwatorską, w tym odniesienia do przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w ocenie PWKZ w celu właściwej ochrony elementów historycznego zagospodarowania terenu oraz charakteru i skali zabudowy, w celu harmonijnego wpisania w kontekst miejsca, zasadne jest doprecyzowanie parametrów urbanistycznych takich jak forma dachów, rodzaj pokrycia dachów, kolorystyka, co przedstawione zostało w warunkach PWKZ oraz uwzględnione w projekcie planu.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami kulturowymi oraz prawnymi, w projekcie planu, ustalone zostały zasady ochrony konserwatorskiej oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi PWKZ. Zasady ochrony konserwatorskiej obejmują m. in. ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych wskazanych informacyjnie na rysunku planu, poprzez ich zachowanie lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą obiektów małej architektury bądź zieleni. Intencją zapisu zarówno obowiązującego jak i sporządzanego planu jest zachowanie historycznych podziałów utrwalonych do obecnych czasów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz ochrona przed ewentualnym scalaniem. Niezależnie od ustaleń planu kwestie związane z zagospodarowaniem i zabudową w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, będą wymagały stosownego uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

45. **A. W.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła drogi 236 KDW, obejmującej część ul. Krętej. Osoba wnosząca uwagę zaznaczyła, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia określonego terenu, również pod inwestycję drogową (art. 4.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Powyższe dotyczy konieczności usankcjonowania stanu faktycznego istniejącego co najmniej od roku 1997 r. tj. wskazanie faktycznego przebiegu drogi wewnętrznej (dojazdowej) na całej długości ulicy Krętej na osiedlu Kamieniczka w Gdyni. Skoro dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną był spełniony na etapie realizacji inwestycji (tj. budowy domów szeregowych pod adresami: 81-575 Gdynia ul. Kręta 36 i 36a w latach 1997-1998) – to jest spełniony również w chwili obecnej tj. tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poinformowano, że w orzecznictwie przyjmuje się, że jeżeli działka gruntu jest faktycznie użytkowana jako droga dojazdowa i ma dostęp do drogi publicznej, to nawet jeśli nie jest oznaczona symbolem „dr" w ewidencji gruntów, to należy uznać, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony. Niewątpliwie droga wewnętrzna 236 KDW (wewnętrzna droga dojazdowa do drogi publicznej) w ewidencji gruntów jest oznaczona symbolem „dr" i to aż do granicy nieruchomości położonej pod adresem 81-575 Gdynia ul. Kręta 36. Powyższe nie zostało jednak oznaczone w sporządzonym planie, pomimo faktycznego użytkowania tej drogi na całej jej długości od przeszło 25 lat. Zgodnie z art. 47a ust. 1 pkt. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne – ustalenie numerów porządkowych oraz zakładanie i prowadzenie ewidencji ulic i adresów należy do zadań gminy. Aby można było nadać numer budynkowi, ulica musi posiadać urzędową nazwę, a taką dostała albowiem w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego działka o numerze 1725 oraz część działki o numerze 1758 zostały przeznaczone na drogę wewnętrzną i w ewidencji gruntów posiadają oznaczenie „dr".
Zastosowanie jednolitego nazewnictwa (236 KDW) na całej długości drogi uprości jej zarządcy, gminie, efektywne jej zarządzanie np. w przypadku rozpatrywania wniosku o wprowadzenie strefy ruchu bądź zamieszkania. Obecnie ul. Kręta jako droga wewnętrzna pozostaje często nieprzejezdna z uwagi na samochody parkujące w poprzek drogi. Brak jest możliwości interwencji ze strony straży miejskiej lub policji na drodze wewnętrznej niebędącej strefą ruchu lub zamieszkania w przypadku zgłoszenia dotyczącego zdarzenia niezagrażającego bezpieczeństwu osób (art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym).
Proponowana w obecnej formie droga 236 KDW, poszerzona w projekcie planu w końcowym jej przebiegu z dwóch stron w celu zapewnienia przestrzeni koniecznej do manewrowania w przypadku kierowców chcących zawrócić, nie spełnia tegoż zadania z powodu permanentnie parkujących tam pojazdów. W efekcie czego zawracający kierowcy manewrują na całej długości drogi włącznie z jej częścią położoną na działce o numerze 1725. Postulowana zmiana przebiegu drogi odzwierciedlałaby również rzeczywisty sposób jej użytkowania przez zawracających kierowców.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania drogowe wypracowane zostały przy współpracy z zarządcą dróg publicznych Wydziałem Inwestycji UM Gdyni, Zarządem Dróg i Zieleni oraz Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji. Ustalony w projekcie planu odcinek ul. Krętej jako droga publiczna (teren 177 KD-D 1/2) uwzględnia aktualną kategorię dróg, w tym uchwałę nr VII/150/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.04.2003 r. ws. zaliczenia położonych w Gdyni dróg: Borówca, Krośniąt, Krętej, Radosnej, Stolemów do kategorii dróg gminnych. W zakresie pozostałego odcinka ul. Krętej, ustalonego w projekcie planu jako droga wewnętrzna (236 KDW), uwzględnione zostały dotychczasowe założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r., wskazujące podstawowy fragment wewnętrznego układu drogowego, istotnego do obsługi znacznej części przyległych nieruchomości. Wprowadzona w projekcie planu niewielka korekta linii rozgraniczających dotyczy części działki nr 1758, stanowiącej fragment placu do zawracania. Pozostałe elementy układu komunikacyjnego, prowadzące do pojedynczych nieruchomości, stanowią część terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Uzasadnia to nieznaczny zasięg obsługi, dotyczący wyłącznie pojedynczych budynków.

Opracowany projekt planu uwzględnia podstawowy układ drogowy, obejmujący przede wszystkim istniejące drogi publiczne oraz wewnętrzne, istotne dla obsługi komunikacyjnej oraz uwzględniające możliwość realizacji i modernizacji podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Przy ustalaniu poszczególnych terenów dróg wewnętrznych kierowano się zasadą wyważenia interesów właścicieli przyległych nieruchomości, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć potrzeby wspólnot oraz aby nie ograniczać prawa własności nieruchomości objętych planem. W przypadku terenów zabudowy jednorodzinnej uwzględniono działki drogowe prowadzące co najmniej do 4 działek budowlanych oraz

ujęto sporadyczne, niewielkie korekty linii rozgraniczających, uwzględniające wyłącznie sytuację potrzeb weryfikacji ewidencji gruntów w dostosowaniu do zrealizowanego zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zapewnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce, na której dopuszczalna jest zabudowa. Możliwa jest bowiem również zabudowa nieruchomości, która ma jedynie pośredni dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wynika to z obowiązujących przepisów. Droga wewnętrzna służy jako droga dojazdowa do posesji niektórym spośród mieszkańców gminy. Pomimo iż gmina nie ma możliwości utrzymywania prywatnych dróg wewnętrznych, przyznano jej prawo nadawania im, w drodze uchwały rady gminy, nazw. Czynność ta wymaga jednak zgody wyrażonej w formie pisemnej przez właścicieli terenów, na których jest ona zlokalizowana. Zarówno utrzymanie, jak i budowa, przebudowa, remont, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należą do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Do zadań zarządcy terenu należy także finansowanie wyżej wymienionych zadań.

Kwestie wprowadzenia strefy ruchu bądź zamieszkania na poszczególnych drogach nie stanowią przedmiotu ustaleń planu miejscowego, nie są warunkowane od planistycznego przeznaczenia pod drogę. Powyższe kwestie regulowane są w przepisach ustawy Prawo o ruchu drogowym. Zarządzanie ruchem na drogach wewnętrznych, w tym w strefie ruchu i strefie zamieszkania, należy do podmiotu zarządzającego tymi drogami.

46. **M. M.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 19.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 19 ad 3.

47. **B. P.** – uwagi:

1) Uwaga dotyczyła ustalenia drogi dojazdowej do działek na ul. Ornej 52-58.
2) Uwaga dotyczyła korekt projektu planu poprzez ustalenie niskiej zabudowy, domów jednorodzinnych w najbliższej zabudowie działek przy ul. Ornej 52-58 oraz Krośniąt 15.
3) Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5.

48. **J. L.-F.** – uwagi:

Uwaga dotyczyła terenu 002 U/MN2.

1) W ocenie osoby wnoszącej uwagę, przyjęte w projekcie planu założenia, polegające na kontynuacji przeznaczenia i zasad kształtowania przestrzeni na głównym wjeździe do miasta z Trasy Kaszubskiej w oparciu o obowiązujący, zdezaktualizowany plan miejscowy nr 1701 są błędem. Zaistniałe od 2002 r. zmiany – realizacja Trasy Kaszubskiej, przebudowa ciągu Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej czy wyartykułowana w projekcie planu zasada kształtowania ładu przestrzennego (§ 3 ust 1 pkt 7) – wykształcenie zespołu usługowo-mieszkaniowego wzdłuż ulic: Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej, stanowiącego element programu usługowego centrum dzielnicy, wymagają przedefiniowania założeń obowiązującego planu, a nie ich podtrzymania. Realizacja programu usługowego rangi centrum dzielnicowego znacznie lepiej powiedzie się w zabudowie intensywniejszej i mniej chronionej niż zabudowa jednorodzinna czy bliźniacza. Sąsiedztwo tak intensywnie użytkowanych arterii komunikacyjnych jest mało korzystne dla zabudowy jednorodzinnej. Lepiej też na wjeździe do miasta zaprezentuje się np. zabudowa pierzejowa niż wolnostojące domy jednorodzinne. W granicach terenu 002 U/MN2 znajdują się 4

budynki z przyległościami, z czego co najmniej 2 budynki (działki nr 639, 636/2), przekraczają skalą parametry proponowane w projekcie planu. W ocenie osoby wnoszącej uwagę jest to dodatkowa przesłanka za tym, aby usankcjonować ten stan rzeczy, a nie poprzestawać jedynie na adaptacji, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 5 lit. h. Adekwatniejsze do sytuacji zapisy (odnoszące się do przeznaczenia i skali zabudowy) posiadają sąsiadujące tereny nr 003 U/MW2 i 004 U/MW2, położone wzdłuż ciągu ul. Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej, której nieodłączną częścią i kontynuacją przestrzenną jest teren 002 U/MN2. Dlatego zapisy dotyczące przeznaczenia terenu jak i zasady kształtowania zabudowy dla terenów 002 i 003 powinny być takie same. W innym wypadku nie będzie realizowana zasada kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 projektu planu i zasada projektowania w zgodzie z ładem przestrzennym, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1, ust. 1 pkt 2) i art. 2 pkt 1).

2) Zaznaczono, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonym uchwałą nr XI/342/19 RMG z dn. 28.08.2019 r., dla terenu 002 U/MN2 określone jest przeznaczenie M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej i małych domów mieszkalnych oraz U – tereny usług, na których ustala się priorytet dla lokalizowania usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2) o charakterze metropolitalnym, ogólnomiejskim i ponaddzielnicowym (ryc. nr 1). Zapisy planu likwidujące bardziej intensywną zabudowę (małe domy mieszkalne) naruszają ustalenia studium, co stoi w sprzeczności z art. 15 ust.1.

3) Zakwestionowano nazewnictwo niektórych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. W granicach planu znajdują się tereny o mieszanym przeznaczeniu, w tym teren 002 U/MNU. W najczęstszym zastosowaniu znak ukośnik „/" zastępuje spójnik: „albo" i „lub". Zastosowanie w tym wypadku ukośnika między przeznaczeniem pod usługi i pod zabudowę jednorodzinną, zwłaszcza bez podania proporcji pomiędzy funkcjami, może być odczytywane jako tylko usługi albo tylko zabudowa jednorodzinna. Wniesiono o wyjaśnienie czy projekt planu dopuszcza zarówno:
   - możliwość realizacji budynku o czystej funkcji usługowej,
   - możliwość realizacji budynku o czystej funkcji mieszkaniowej,
   - możliwość realizacji budynku o funkcji mieszanej.

   Niezrozumiałe są zapisy planu zwłaszcza w kontekście obligatoryjnego frontu usługowego wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej. Zaproponowano korektę zapisów w postaci zastąpienia „/” znakiem „i/lub", żeby nie tworzyć zagrożenia interpretacji takiego zapisu jako dopuszczenia planem jedynie czystych funkcji usługowej albo mieszkaniowej. Nazwa stref mieszanych powinna wyglądać np.: 002 U lub MN2, a nie 002 U/MN2. Wniesiono o możliwość mieszanego przeznaczenia w obrębie jednego budynku.

4) Wątpliwość budzi zapis w § 14 ust. 1, pkt 2. lit. c) „funkcja adaptowana” – istniejąca zabudowa jednorodzinna;”. Wniesiono o wyjaśnienie czy zapis ten dotyczy innych form zabudowy jednorodzinnej niż wolnostojąca i bliźniacza np. zabudowy szeregowej, czy jest to pomyłka i powinna się w tym miejscu znaleźć zabudowa wielorodzinna. Poddaje wątpliwości przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną przy jednoczesnej adaptacji istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Jednocześnie projekt planu nie adaptuje innych występujących w granicach terenu funkcji np. usługowej, rzemieślniczej, drobnej magazynowej, w związku z tym uznaje je za niezgodne z projektowanym przeznaczeniem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady kształtowania i zagospodarowania terenu 002 U/MN2 kontynuują założenia obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego w 2002 r., które dostosowane zostały do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz wymogu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przywołane w uwadze inwestycje drogowe nie zmieniły uwarunkowań przestrzennych, istniejących w kwartale obejmującym m.in. działkę nr 639. Dotyczy to w szczególności braku spełnienia wymaganych odległości budynków od lasu, czy zapewnienia na działce standardów terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych dla mieszkańców, które uzasadniają ograniczenie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej.

Z uwagi na ustalenia obowiązującego planu miejscowego (podstawowe przeznaczenie terenu pod nieuciążliwą działalność gospodarczą i komunalną, z dopuszczeniem funkcji chronionych w przypadku

udokumentowania uzyskania dopuszczalnego poziomu hałasu) oraz uwarunkowania przestrzenne nieruchomości (istniejące funkcje budynków, ograniczona możliwość spełnienia wymagań dotyczących odległości od granic działek budowlanych oraz od lasu) zasadna jest kontynuacja funkcji usługowej z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na istniejącą zabudowę w rejonie skrzyżowania ulic Chwaszczyńskiej i Górniczej, przekraczającą parametry ustalone w planie miejscowym, zapisy projektu planu przewidują adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. W związku z powyższym postulowana intensyfikacja zabudowy oraz funkcji mieszkaniowej przy obecnych uwarunkowaniach przestrzennych nie jest zasadna.

Ad 2) Rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój za podstawę przekształceń zagospodarowania obszaru objętego planem oraz realizują politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Sporządzony projekt planu nie narusza ustaleń Studium. Podstawową zasadą dla kierunków zmian struktury funkcjonalnej jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych. Na rysunku Studium nr 2-1 wskazano główne kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla poszczególnych wydzielonych obszarów. Kierunki zmian struktury funkcjonalnej i zasięg wydzielonych obszarów należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w planach miejscowych uszczegółowić, jak również wskazać przeznaczenie poszczególnych, wyznaczonych w planach terenów, położonych w obrębie wskazanych obszarów. Kilka symboli funkcji wskazanych na jednym obszarze (np. M1,U) oznacza funkcje alternatywne – do uściślenia w planie miejscowym.

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.

Ad 3,4) Przedmiotowy projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z zasadami techniki prawodawczej. W karcie terenu 002 U/MN2, ustalone zostało przeznaczenie terenu – „ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu”. Sposób opisu przeznaczenia terenu jest zgodny ze standardem zapisów stosowanych obecnie w planach miejscowych. W przypadku przedmiotowego terenu oznacza możliwość realizacji budynków o pełnej funkcji usługowej lub budynków o funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej, gdzie usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne wynikające z lokalizacji terenu, brak jest zasadności realizacji budynków o pełnej funkcji mieszkaniowej.

Ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową (bez usług przynajmniej w części parterowej) niezbędna jest adaptacja funkcji, umożliwiająca uznanie jej za zgodną z planem oraz dopuszczająca działania inwestycyjne w zakresie istniejącego sposobu użytkowania niemieszczącego się w ustalonym przeznaczeniu terenu. Pozostałe funkcje wymienione w uwadze (usługowa, rzemieślnicza, drobna magazynowa) nie są sprzeczne z ustaleniami projektu planu, w związku z tym nie wymagają adaptacji.

49. **K. L. (2)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 30.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

50. **M. S. (4)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 19.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 ad 1a,c,e,1g.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 19 ad 3.

51. **H. R., A. R. (3)** – uwagi:

Uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 30.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 18.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/176/24

Rady Miasta Gdyni

z dnia 25 września 2024 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 Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa drogi ekspresowej 150 KD-S 2/3 – część Obwodnicy Trójmiasta wraz z węzłem drogowym Wielki Kack (w większości poza obszarem objętym planem),
   b) przebudowa drogi głównej 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej (ulice w większości poza obszarem objętym planem) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, docelowo z dodatkowym pasem dedykowanym komunikacji miejskiej,
   c) przebudowa drogi zbiorczej 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej,
   d) budowa węzła integracyjnego w ramach planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Wielki Kack (częściowo poza obszarem objętym planem); zakładany program węzła obejmuje: przystanek PKM, przystanki komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój Kiss&Ride, parking Park&Ride, parking Bike&Ride, kasy/automaty biletowe,
   e) budowa i przebudowa dróg lokalnych: 156 KD-L 1/2 – ul. Górnicza, 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowa, 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowa/Źródło Marii, 160-161 KD-L 1/2 – ul. Orna, 162 KD-L 1/2, 163-164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowa,
   f) budowa i przebudowa dróg dojazdowych: 174-178 KD-D 1/2, 180 KD-D 1/2, 185 KD-D 1/2, 187-198 KD-D 1/2,
   g) budowa ciągów pieszych i rowerowych na terenach: 128 ZP, 203 KD-X, 205-206 KD-X, 209-214 KD-X, 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 244 KDW, 249 KDW,
   h) budowa i przebudowa dróg wewnętrznych: 215 KDW, 217 KDW, 227 KDW, 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 237 KDW, 243-244 KDW, 248-251 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 VII/176/24
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 września 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę