

UCHWAŁA NR XXXIX/858/10

Rady Miasta Gdyni

z dnia 27 stycznia 2010 roku

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, oznaczony numerem ewidencyjnym 2205, obejmujący obszar o powierzchni 75,13 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Wiczlińskiej,
 - od południowego wschodu – wzdłuż linii rozgraniczającej projektowanej drogi biegnącej od węzła w Chwarznie do gminy Szemud,
 - od południowego zachodu – wzdłuż górnego odcinka Potoku Wiczlińskiego i południowej granicy dz. nr 84/2, dalej drogą leśną w kierunku tzw. Wielkiej Roli, następnie granicą lasu do ul. Wiczlińskiej, obejmując obszar Wielkiej Roli,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 46 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 46 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1–R – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, strefa rezydencjalna**

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych.

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

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

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

2) Tereny zabudowy usługowej:

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

- a) **U – Zabudowa usługowa**
- b) **US – Usługi sportu i rekreacji**
- 3) Tereny użytkowane rolniczo:
 - a) **R – Tereny rolnicze**
 - b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych**
- 4) Tereny zieleni i wód:
 - a) **ZP – Zieleń urządzona**
 - b) **ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa**

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

 - c) **ZL – Lasy, dolesienia**
 - d) **WS – Wody śródlądowe**
- 5) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze**
 - b) **KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe publiczne**
 - c) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, parkingi**
 - d) **KDW – Drogi wewnętrzne**
 - e) **KDW-X – Ciągi pieszo – jezdne wewnętrzne**
- 6) Tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
 - b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

3. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, a 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 terenu.

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

5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w kartach poszczególnych terenów w § 13.

§ 3

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

- 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (lasów, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.);
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej oraz terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;

- c) ochronę walorów krajobrazowych przez zachowanie terenów otwartych z ekspozycją ścian lasu;
 - 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, w tym ograniczenie wysokości zabudowy na terenie objętym planem;
 - 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
 - 4) w kształtowaniu zabudowy należy dążyć do podporządkowania rozwiązań architektonicznych wymaganiom wynikającym z lokalnej tradycji budowlanej wyrażającej się w zasadach sytuowania zabudowy na działce, symetrii i proporcjach budynków, rodzaju i kącie nachylenia dachu oraz użytych materiałach budowlanych.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonego rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 58, poz. 1194 z dn. 01.06.2006 r.); wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej ww. rozporządzeniem w celu zabezpieczenia parku przed zagrożeniami zewnętrznymi;
 - 2) na terenie objętym planem znajduje się obszar źródłiskowy Potoku Wiczlińskiego, gdzie należy zapewnić regulację i odtworzenie Potoku Wiczlińskiego w korycie otwartym; brzegi potoku umocnić materiałami naturalnymi;
 - 3) ochronie podlega krajobraz kulturowy Wielkiej Roli (polany śródleśnej), gdzie obowiązuje zachowanie obszaru otwartego polany, tj. wyłączenie z zabudowy jej centralnej części, zaś w miejscach dopuszczonej zabudowy obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy oraz ustalenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) należy zachować drożność rowów melioracyjnych;
 - 5) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny leśne, torfowiska i tereny podmokłe;
 - 6) należy wprowadzić zieleń w ulicach, których parametry na to pozwalają.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6

1. Na obszarze objętym planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
 - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz przez tereny leśne;
 - b) trasę i ścieżkę rowerową;
 - 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy zastosować udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady ogólne:

- a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
 - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i zabudowy usługowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
 - b) tereny rolnicze, tereny zieleni i lasów:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
 - c) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

Wzdłuż ulicy Wiczińskiej dopuszcza się ogrodzenia pełne, o wysokości do 1,80 m, pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.:

- 1) zróżnicowanie faktury;
- 2) cofnięcie cokołu i zastosowanie odmiennego materiału np. kamienia, cegły;
- 3) wkomponowanie elementów detalu lub zastosowanie innych rozwiązań wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia.

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

§ 7

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

§ 8

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

- 1) przez obszar planu przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach osi gazociągu), orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055); zgodnie z ww. przepisami w strefie kontrolowanej m.in. nie należy wznosić budynków i sadzić drzew;
 - 2) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, zrealizowany zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995 r. Nr 139, poz. 686); w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 20,0 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu, należy stosować ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami, w tym zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m do gazociągu;
 - b) budynków niemieszkalnych w odległości mniejszej niż 15,0 m do gazociągu;
 - c) rowów melioracyjnych lub innych obiektów (np. drzew) w odległości mniejszej niż 5,0 m do gazociągu;
 - 3) część obszaru objętego planem, położona wzdłuż ul. Wiczlińskiej, znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono w kartach terenów w § 13.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 13.

§ 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz inne regulacje:
 - 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ul. Wiczlińską;
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa ul. Wiczlińskiej – 32 KD–Z 1/2, polegająca na poszerzeniu ulicy, realizacji dwustronnego chodnika i ścieżki rowerowej na wschodnim odcinku ulicy;
 - b) budowa ulic dojazdowych: 33 KD–D 1/2, 34 KD–D 1/2, 35 KD–D 1/2, 36 KD–D 1/2;
 - c) budowa ciągów pieszo – jezdnych, pieszych oraz pieszo – rowerowych;
 - d) budowa ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych wewnętrznych;
 - e) na obszarze Wielkiej Roli nawierzchnię ciągów pieszo – jezdnych zaleca się wykonywać z materiałów przepuszczalnych;
 - 3) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) budynki mieszkalne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - b) obiekty usług, obiekty sportu i rekreacji:
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - c) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system grawitacyjno – pompowy z lokalną przepompownią lub poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową. Obowiązuje zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem terenu Wielkiej Roli, gdzie dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wyłącznie jako rozwiązanie czasowe;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg na terenie Niemotowa, po podczyszczeniu odprowadzić do zbiornika retencyjnego na terenie 20 US,ZP, następnie do Potoku Wiczlińskiego; z ciągów pieszo – jezdnych na terenie Wielkiej Roli dopuszcza się odprowadzenie do studni chłonnych;
 - b) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zieleni lub retencionować w granicach własnych działek;
 - c) zakaz odprowadzenia wód opadowych na tereny leśne, torfowiska i tereny podmokłe;
- 4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia (po jej niezbędnej rozbudowie);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja:
 - a) z sieci telekomunikacyjnej (po jej niezbędnej rozbudowie);
 - b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem terenu 20 US,ZP;
- 8) gospodarka odpadami – selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsce do ustawienia minimum jednego zestawu do gromadzenia odpadów w sposób selektywny, trzykomorowego o pojemności min. 1 m³, na każde 120 mieszkań lub domów jednorodzinnych;
 - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych, rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia.

§ 11

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

§ 12

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym:
 - a) za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
 - b) w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu - właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje

- się rzedną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzednych, o których mowa powyżej;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
 - 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
 - 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 6) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
 - 7) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
 - 8) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
 - 1) POWIERZCHNIA – 4,49 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;

- c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków, na powierzchniach nieprzekraczających 20 % powierzchni całego rzutu budynku, oraz na garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; w przypadku zastosowania urządzeń produkujących energię na części elewacji (ściany solarne, kolektory słoneczne) dopuszcza się inne kolory tych urządzeń dostosowane do kolorystyki całej elewacji;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 i 15,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdno 37 KD-X – zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 350 m²;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne, o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej; dopuszcza się rzut w formie litery „L” lub inny zawierający kąty proste;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 20 000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ciągu pieszo – jezdno 37 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,41 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;

- c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdnego 37 KD-X; 5,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 44 KDW-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5 osią podłużną usytuowaną równoległe do ciągu pieszo – jezdnego 44 KDW-X; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 1200 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 44 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,56 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.

- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 0,20, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 37 KD-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m², przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5 osią podłużną usytuowaną równoległe do ciągu pieszo – jezdnego 44 KDW-X; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 1500 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ciągów pieszo - jezdnych: 37 KD-X, 44 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 1,26 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
Dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, za wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - d) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 25,0 m od linii rozgraniczających ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); 10,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 37 KD-X; 5,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 45 KDW-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 250 m²;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5 osią podłużną usytuowaną równoległe do ulicy 32 KD-Z 1/2; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 2000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ciągów pieszo - jezdnych 37 KD-X i 45 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**5. KARTA TERENU O NUMERZE 05
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,13 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) od strony ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - d) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,20, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 25,0 m od linii rozgraniczających ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); 10,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo - jezdnego wewnętrznego 46 KDW-X i zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m², do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;

- i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, dopuszcza się adaptację istniejących 2 budynków mieszkalnych na działce nr 557/2;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 1900 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ciągów pieszo – jezdnych 38 KD-X i 46 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,56 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,20, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – dla zabudowy wolnostojącej – do 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej – do 9,0 m (2 x 9,0 m),
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy wolno stojącej - nie więcej niż 200 m², dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – nie więcej niż 100 m²;

- h) do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - j) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5 osią podłużną usytuowaną równoległe do ciągu pieszo – jezdni 38 KD–X; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 2000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 1000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ciągu pieszo – jezdni 38 KD–X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,63 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
 Dopuszcza się lokalizację usług we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, za wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - d) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,30;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, zabudowy usługowej – do 9,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m, budynku usługowego do 18,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie

- na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
- d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku:
 - w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – równoległa do ulicy 32 KD-Z 1/2,
 - na pozostałym terenie – równoległa do ulicy 35 KD-D 1/2;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 25,0 m od linii rozgraniczających ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 35 KD-D 1/2;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 900 m²;
 - b) w przypadku podziału na działki budowlane należy zapewnić dojazd poprzez wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny do działek powstałych w wyniku tego podziału.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) przez teren przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic 33 KD-D 1/2 i 35 KD-D 1/2 i w przypadku podziału terenu z ciągu pieszo – jezdny wewnętrzny;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z operatorem przesyłowym gazu.
8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) **POWIERZCHNIA – 1,65 ha**
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) kalenica dachu nad główną bryłą budynków usytuowanych przy ulicy dojazdowej - równoległa do ulicy 35 KD-D 1/2;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających terenu 17 MN1,U; 5,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 35 KD-D 1/2;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej lecz nie więcej niż 200 m²;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 700 m²;
 - b) w przypadku podziału na działki budowlane należy zapewnić dojazd poprzez wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny do działek powstałych w wyniku tego podziału.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd od ulicy 35 KD-D 1/2 i w przypadku podziału terenu z ciągu pieszo – jezdny wewnętrznego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 10) INNE ZAPISY
- a) działki położone przy wschodnim odcinku ulicy 35 KD-D 1/2 należy zdrenować, a wodę odprowadzić do Potoku Wiczlińskiego.
9. **KARTA TERENU O NUMERZE 09
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,85 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,40;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
- c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
- d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulic 35 KD-D 1/2 lub 36 KD-D 1/2 lub ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 43 KDW-X;
- e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
- f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 43 KDW-X; 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 35 KD-D 1/2 i 36 KD-D 1/2;
- h) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
- j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
- k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym

poniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 800 m².

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 35 KD-D 1/2 i 36 KD-D 1/2 oraz ciągu pieszo – jezdniowego wewnętrznego 43 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 10) INNE ZAPISY
 - a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z operatorem przesyłowym gazu.

**10. KARTA TERENU O NUMERZE 10
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,86 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,30, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulicy 35 KD-D 1/2 lub 36 KD-D 1/2 lub drogi wewnętrznej 41 KDW;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 35 KD-D 1/2, 36 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 41 KDW;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²; przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;

- i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 35 KD-D 1/2 i 36 KD-D 1/2 oraz drogi wewnętrznej 41 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,20 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo - jezdnego wewnętrznego 43 KDW-X;

- g) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
- i) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
- j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd od ciągu pieszo – jezdniowego wewnętrznego 43 KDW–X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 10) **INNE ZAPISY**
 - a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z operatorem przesyłowym gazu.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,93 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,30;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;

- f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 42 KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z operatorem przesyłowym gazu.
- 13. KARTA TERENU O NUMERZE 13
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) **POWIERZCHNIA – 0,40 ha**
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) istniejące oczko wodne – do zachowania po niezbędnej regulacji linii brzegu.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny

- przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
- d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulicy 36 KD-D 1/2 lub drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 36 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 36 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,84 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,30, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach

- parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
- d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulicy 36 KD-D 1/2;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 36 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 41 KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²; przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 36 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 41 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,83 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - c) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 0,30;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - wysokość zabudowy usługowej – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – do 18,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – stromy dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu,
 - dla zabudowy usługowej – stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu,
 - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulicy 36 KD-D 1/2 lub ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 43 KDW-X;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 36 KD-D 1/2; 15,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 43 KDW-X;
 - h) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²,
 - dla zabudowy usługowej – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 1200 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 2500 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 36 KD-D 1/2 oraz ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 43 KDW-X;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 0,65 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1, U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - c) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30,
 - dla zabudowy usługowej – do 0,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - wysokość zabudowy usługowej – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – do 18,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu,
 - dla zabudowy usługowej – stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie parterowych części budynków oraz budynków parterowych (garaży, budynków gospodarczych), których powierzchnia nie przekracza 25,0 m²,
 - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) na działce 88/20 kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 36 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 42 KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
 - h) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m²,
 - dla zabudowy usługowej – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy usługowej - 2000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 36 KD–D 1/2 oraz drogi wewnętrznej 42 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,62 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1, U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony ul. Wiczlińskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - d) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,30;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - wysokość zabudowy usługowej – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,

- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m, szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – do 18,0 m,
- poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
- c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
- d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska);
- e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
- f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 25,0 m od linii rozgraniczających ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 35 KD-D 1/2;
- h) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
- i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
- j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
- k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- l) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 1300 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulic 34 KD-D 1/2 i 35 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 18

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,29 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- d) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) kalenica dachu nad główną bryłą budynku równoległa do ulicy 32 KD-Z 1/2;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); 4,0 m od linii rozgraniczających ulicy 35 KD-D 1/2 oraz 12,0 m od granicy lasu;
 - h) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 35 KD-D 1/2 oraz od ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 19

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową.

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony ul. Wiczlińskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); lokalizacja nowej zabudowy wymaga odstępstw w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - i) zaleca się projektować rzuty budynków mieszkalnych jako prostokątne o stosunku boków ok. 1:1,5; wejście usytuowane osiowo podkreślić gankiem lub „zwyżką”; zaleca się symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - j) jeżeli w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińskiej) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 20

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 1,29 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
US, ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA
 - a) dopuszcza się usługi gastronomii stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 10,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 25,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; w przypadku budowy hali sportowej dopuszcza się dach płaski lub łukowy;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 35 KD-D 1/2 oraz terenu 31 WS,KD-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 700 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć terenowe urządzenia sportowe – boiska, elementy małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 12 000 m²; minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 35 KD-D 1/2 oraz od terenu 31 WS,KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) ustala się lokalizację otwartego zbiornika retencyjnego wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - d) ustala się teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
 - e) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne. Zaleca się realizację stacji wbudowanej w obiektach sytuowanych w obrębie ustalonych linii zabudowy;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. KARTA TERENU O NUMERZE 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 11,82 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
R, ZE – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy;
- b) ustala się ciąg pieszy - zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- c) dopuszcza się grodzenie terenu – ogrodzenia drewniane, ażurowe, tj. z prześwitami na co najmniej 40 % powierzchni między słupami; wysokość do 1,20 m; zaleca się stosowanie poziomych bali/desek;
- d) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOSCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ciągów pieszo – jezdnych 37 KD-X i 38 KD-X.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 22

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 1,58 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

RM,MN1 – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I OGRODNICZYCH, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

 - a) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie na terenie działki nr 562 oraz na części działki nr 556/5.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - wysokość zabudowy gospodarczej – do 8,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz garażach, których powierzchnia nie przekracza 25,0 m²,
 - dla zabudowy gospodarczej – strome o kącie nachylenia połaci 30° – 40°,
 - dopuszcza się krycie papą dachów budynków gospodarczych;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające ze stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki zagrodowej, za wyjątkiem działki budowlanej nr 562 oraz działki budowlanej wydzielonej z części działki nr 556/5 – dla których ustala się powierzchnię zabudowy do 0,10 powierzchni działki; do obliczeń

- uwzględnia się oznaczony na rysunku planu teren wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki zagrodowej, za wyjątkiem działki budowlanej nr 562 oraz działki budowlanej wydzielonej z części działki nr 556/5 dla których ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 80 % powierzchni działki; do obliczeń uwzględnia się oznaczony na rysunku planu teren wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
 - i) rzut budynku mieszkalnego należy projektować jako prostokątny o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5; zaleca się podkreślenie gankiem lub „zwyżką” wejścia usytuowanego osiowo oraz symetryczne rozmieszczenie okien i lukarn w elewacji frontowej;
 - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce zagrodowej lub budowlanej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy zagrodowej – 3500 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 2000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ciągu pieszo jezdnego 37 KD-X oraz ciągu pieszo – rowerowego 40 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,70 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH OGRODNICZYCH
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość zabudowy gospodarczej – do 8,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;
 - c) rodzaj dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz garażach, których powierzchnia nie przekracza 25,0 m²,
 - dla zabudowy gospodarczej – strome o kącie nachylenia połaci 30° - 40°,
 - dopuszcza się krycie papą dachów budynków gospodarczych;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 36 KD-D 1/2 oraz 12,0 m od granicy lasu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki zagrodowej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % pow. działki zagrodowej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 7000 m².
 - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
 - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd od ulicy 36 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
 - 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

24. KARTA TERENU O NUMERZE 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) **POWIERZCHNIA** – 9,53 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
ZE, R – ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA, TERENY ROLNICZE
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) istniejąca zieleń wysoka do zachowania;
 - c) należy zachować:
 - naturalne ukształtowanie terenu – zakaz nasypywania gruntu,
 - istniejące stosunki wodne, tj. nie zasypywać rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
 - cenne pod względem przyrodniczym zbiorowiska terenów podmokłych – rejon występowania oznaczono na rysunku planu.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) zakaz zabudowy; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne, obiekty małej architektury;
 - b) zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
 - c) dopuszcza się ekstensywne użytkowanie rolnicze, łąkowo – pastwiskowe;
 - d) dopuszcza się grodzenie terenu – ogrodzenia drewniane, ażurowe, tj. z prześwitami na co najmniej 40 % powierzchni między słupami; wysokość do 1,20 m; zaleca się stosowanie poziomych bali/desek;
 - e) zakaz umieszczania reklam.

- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
 - a) dojazd od ciągu pieszo – jezdni 31 WS,KD-X;
 - b) wymagania parkingowe – obowiązuje zakaz parkowania;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**25. KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-28
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **25** – 0,16 ha
 - b) teren nr **26** – 0,30 ha
 - c) teren nr **27** – 0,63 ha
 - d) teren nr **28** – 13,24 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie 28 ZL Potok Wiczliński należy prowadzić w korycie otwartym.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne;
 - b) na terenie 28 ZL ustala się ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - c) na terenie 28 ZL brzegi Potoku Wiczlińskiego umacniać materiałami naturalnymi;
 - d) zakaz umieszczania reklam.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) przez teren 28 ZL przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie 28 ZL znajduje się strefa ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, wskazana na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**26. KARTA TERENÓW O NUMERACH 29-30
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **29** – 4,90 ha
 - b) teren nr **30** – 6,85 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY, DOLESIENIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie 29 ZL Potok Wiczliński należy prowadzić w korycie otwartym.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenie 29 ZL brzegi Potoku Wiczlińskiego umacniać materiałami naturalnymi;

- b) zakaz zabudowy; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne;
- c) zakaz umieszczania reklam.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) przez teren 29 ZL przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) przez teren 29 ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. KARTA TERENU O NUMERZE 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 0,71 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
WS, KD-X – WODY ŚRÓDLĄDOWE (Potok Wiczliński), CIĄG PIESZO – JEZDNY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) Potok Wiczliński należy prowadzić w korycie otwartym;
 - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) minimalna szerokość ciągu pieszo – jezdnego biegnącego wzdłuż potoku – 5,0 m;
 - b) brzegi Potoku Wiczlińskiego należy umacniać materiałami naturalnymi.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENU O NUMERZE 32

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 2,59 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Wiczlińska
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zachodnia część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) wschodnia część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) minimum 14,0 m (na odcinku, którego fragment znajduje się poza granicami opracowania planu) – 20,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z operatorem przesyłowym gazu;
 - b) w przekroju ulicy należy przewidzieć ścieżkę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie ścieżki ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy) oraz zielen przyuliczną;

- c) przez teren przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- d) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

**29. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENÓW O NUMERACH 33-36
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **33** – 0,14 ha
 - b) teren nr **34** – 0,11 ha
 - c) teren nr **35** – 0,58 ha
 - d) teren nr **36** – 0,27 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICE DOJAZDOWE
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) ulice 33 KD-D 1/2 i 34 KD-D 1/2 – min. 10,5 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica 33 KD-D 1/2 zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
 - b) ulica 35 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ulica 36 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu. W miejscu rozszerzenia tej ulicy dopuszcza się ustawienie pojemników na segregowane odpady.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) wjazd/wyjazd ze wschodniego odcinka ulicy 35 KD-D 1/2 do/z ulicy 32 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska) należy projektować wyłącznie na prawe skrzyżowania.

**30. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENÓW O NUMERACH 37-38
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **37** – 0,31 ha
 - b) teren nr **38** – 0,41 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄGI PIESZO – JEZDNE
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) ciąg 37 KD-X – min. 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, zakończony placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
 - b) ciąg 38 KD-X – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) w projektach budowlanych dopuszcza się korektę geometrii skrzyżowań z ul. Wiczlińska;
 - b) ciągiem 38 KD-X biegnie trasa rowerowa.

**31. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENU O NUMERZE 39
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 2,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 32. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENU O NUMERZE 40
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO – ROWEROWY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) z ciągu pieszo-rowerowego należy zapewnić dojazd do zabudowy na terenie 22 RM,MN1.
- 33. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENÓW O NUMERACH 41-42
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **41** – 0,08 ha
 - b) teren nr **42** – 0,16 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGI WEWNĘTRZNE
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga 42 KDW zakończona placami do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 34. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENÓW O NUMERACH 43-46
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **43** – 0,04 ha
 - b) teren nr **44** – 0,07 ha
 - c) teren nr **45** – 0,03 ha
 - d) teren nr **46** – 0,03 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW-X – CIĄGI PIESZO – JEZDNE WEWNĘTRZNE

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) teren 43 KDW-X położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) tereny 44 KDW-X – 46 KDW-X położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - a) ciąg 43 KDW-X – min. 4,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ciąg 44 KDW-X – min. 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, zakończony placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
 - c) ciąg 45 KDW-X – min. 4,5 m i zgodnie z rysunkiem planu, zakończony placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
 - d) ciąg 46 KDW-X – min. 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ** – wg § 10 ust. 2.
- 7) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 8) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
 - 4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,
 - 7) trasy i ścieżki rowerowe,
 - 8) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
 - 9) cieki, oczka wodne do zachowania,
 - 10) lokalizacje zbiorników retencyjnych,
 - 11) strefa kontrolowana projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

§ 15

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania jej do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 17

W granicach objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 MPa Włocławek – Gdynia wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi – na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni – odcinek południowy,

zatwierdzony uchwałą nr XIV/298/2003 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 28 stycznia 2004 r. Nr 11, poz. 205).

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27.01.2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2009 r. do 23 października 2009 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 21 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 06 listopada 2009 r.) 20 uwag, a 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 12858/09/V/U z dnia 24 listopada 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 3 uwzględnił w całości, 15 w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, które wniosły następujące osoby:

1. Irena i Zenon Gajda – data wpływu 05.10.09 r.,
2. Anna i Mirosław Chabowscy, Kamila i Krzysztof Najmanowie, Zenon Gajda, Remigiusz Melcer – data wpływu 13.10.09 r.,
3. Anna i Mirosław Chabowscy – data wpływu 29.10.09 r.,
4. Rafał Król, Joanna Rychlik-Król – data wpływu 13.10.09 r.,
5. Irena, Tadeusz Król – data wpływu 05.11.09 r.,
6. Jacek Ściesiński – data wpływu 06.11.09 r.,
7. Katarzyna Dobkowska – data wpływu 28.10.09 r. oraz 06.11.09 r.,
8. Kazimierz Nawracała – data wpływu 03.11.09 r.,
9. Andrzej Nerkowski – data wpływu 06.11.09 r.,
10. Anastazja Kunz, Zygmunt Kunz – data wpływu 05.11.09 r.,
11. Sylwia Olejniczak – data wpływu 05.11.09 r.,
12. Ewa i Cezary Lasek – data wpływu 05.11.09 r. oraz 09.11.09 r. (data nadania 06.11.09 r.),
13. Mieszkańcy osiedla przy ul. Wiczlińskiej 115: Cezary, Ewa Lasek; Irena Gajda; Irena, Tadeusz Król; Mieczysław Lodański; Rafał Król; Jolanta, Adam Skobejko – data wpływu 06.11.09 r.,
14. Ewa i Mieczysław Lodańscy – data wpływu 06.11.09 r.,
15. Małgorzata i Waldemar Kwaśnik – data wpływu 06.11.09 r.,
16. Michał Szynaka – data wpływu 28.10.09 r.,
17. Krzysztof Pallasch, Jarosław Pallasch, Maria Pallasch – data wpływu 12.10.09 r.,
18. Jan Bieschke – data wpływu 10.11.09 r. (data nadania 09.11.09 r.) – wniesiono po terminie, odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Irena i Zenon Gajda jako właściciele działek 90/10, 90/12 wniosli poniższe uwagi:
 - 1) odmówili zgody na przebieg dróg w zakresie dotyczącym ich działek, a w szczególności drogi 35 KD-D 1/2 przez działkę 90/12. Działki nr 90/10, 90/12 stanowią jedną działkę, na której mają zbudowany dom i ogród. Podobnie działki nr 90/9 i 90/16, właściciele – Państwo Melcer; działki 90/8 i 90/17 – właściciele Państwo Najman oraz działki 90/7 i 90/18 – właściciele Państwo Chabowscy. Po otrzymaniu warunków zabudowy okazało się, że linia zabudowy domu wynosi 25 m od ul. Wiczlińskiej. Ponieważ od strony południowej pozostawało mało miejsca dokupiono i dołączono do siedliska działkę nr 90/12. Podobnie postąpili sąsiedzi. W projekcie planu została zaproponowana tamtędy droga 35 KD-D 1/2, podczas gdy za płotem jest miejsce zostawione przez sprzedającego działki gospodarza na drogę dojazdową do działek jeszcze niewytoczonych,
 - 2) nie wyrazili zgody na zaproponowane w projekcie planu ścięcie działki na granicy działki nr 90/10 i drogi 31 KD-Z 1/2. Nie uwzględniono wytyczonego (zgodnie z zatwierdzonym

zezwoleń na budowę domu) wjazdu od ul. Wiczlińskiej. Ponadto jest to teren uprawy szkółkowej.

Uwaga zawiera załączniki.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Po dokonaniu analizy zrezygnowano z przebiegu ulicy 35 KD-D 1/2 zastępując ją drogą dojazdową zaprojektowaną wzdłuż ulicy Wiczlińskiej (nowy nr 34 KD-D 1/2).

Ad 2) Geometria skrzyżowania ulicy 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) z ulicą Wiczlińską została ograniczona do niezbędnego zakresu i zmieniona w wyniku zaprojektowania drogi dojazdowej 34 KD-D 1/2.

Niewuzględnienie części uwagi złożonej przez Irenę i Zenona Gajdę uzasadnia się następująco:

Ad 2) Działka nr 90/10 leży w rejonie projektowanego skrzyżowania ulicy dojazdowej 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) prowadzącej do osiedla Niemotowo z ul. Wiczlińską (ulicą zbiorczą). Obecna szerokość w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej przy skrzyżowaniu z ul. Wiczlińską jest niewystarczająca. Skrzyżowanie o pełnych relacjach ruchu wymaga większej rezerwy terenu. Podcięcie działki jest również niezbędne przy zastosowanym rozwiązaniu komunikacyjnym uwzględniającym zaprojektowanie drogi dojazdowej 34 KD-D 1/2.

2. Anna i Mirosław Chabowscy, Kamila i Krzysztof Najmanowie, Zenon Gajda, Remigiusz Melcer nie zgodzili się z koncepcją przedstawioną w projekcie planu z następujących powodów:

- 1) projektowana droga 35 KD-D 1/2 przebiega przez zagospodarowane fragmenty nieruchomości, nadto przecina dzieląc na dwie nierówne części działkę Państwa Chabowskich. Jest ona całkowicie zbędna, gdyż wszyscy posiadają wjazdy na swoje działki od ul. Wiczlińskiej, a Pani Ramotowska od ul. 34 KD-D 1/2. Ewentualni właściciele działek powstałych w wyniku podziału jej nieruchomości mogą uzyskać wjazd poprzez ulicę oznaczoną w planie jako 34 KD-D 1/2,
- 2) projektowana droga 34 KD-D 1/2 - fragment oznaczony na załączniku kolorem czerwonym, nie ma również racjonalnego uzasadnienia, ponieważ służy tylko do obsługi potoku oraz prowadzi do jednej działki, gdzie wjazd może być realizowany poprzez oznaczony na zielono na załączniku fragment drogi 34 KD-D 1/2.

Rezygnacja z realizacji projektowanych ulic oznaczonych w planie jako 35 KD-D 1/2 i 34 KD-D 1/2 – fragment oznaczony kolorem czerwonym na załączniku, przyczyni się do utrwalenia stanu obecnie panującego (granice działek w rzeczywistości są inne niż te wg których wytyczano nowo planowane drogi). Pozwoli nadto uniknąć niepotrzebnych zmian granic działek, a co się z tym nierozłącznie wiąże pozwoli zaoszczędzić niemałe środki, jakie należałoby wydatkować na wykup terenów.

Uwaga zawiera załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Po dokonaniu analizy zrezygnowano z przebiegu ulicy 35 KD-D 1/2 zastępując ją drogą dojazdową zaprojektowaną wzdłuż ulicy Wiczlińskiej (nowy nr 34 KD-D 1/2).

Niewuzględnienie części uwagi złożonej przez Annę i Mirosława Chabowskich, Kamilę i Krzysztofa Najmanów, Zenona Gajdę, Remigiusza Melcera uzasadnia się następująco:

Ad 2) Niezabudowana działka nr 90/30, o powierzchni ok. 3500 m² obecnie nie posiada dojazdu. Ustalony w projekcie planu przebieg wschodniego odcinka ulicy 34 KD-D (nowy nr 35 KD-D 1/2) zapewni wjazd do działki nr 90/30 (również do działek budowlanych z niej wydzielonych).

Omawiany odcinek ulicy 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) ma także na celu obsługę projektowanego terenu sportowego i stanowi ważne powiązanie komunikacyjne osiedla z ul. Wiczlińską. Bez tego odcinka ulicy, oparcie obsługi komunikacyjnej wyłącznie o jedno połączenie z zewnętrznym układem drogowym, w przypadku awarii sieci infrastruktury technicznej lub remontu nawierzchni ulicy, uniemożliwi lub znacznie utrudni wjazdy.

Ponadto, połączenie wschodniego fragmentu ulicy 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) z ciągiem pieszo – jezdny 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) jest niezbędne nie tylko jako połączenie z drogą eksploatacyjną wzdłuż Potoku Wiczlińskiego, ale stanowi również wjazd do terenów leśnych i rolniczych.

3. Anna i Mirosław Chabowscy zgłosili sprzeciw dotyczący planowanej drogi 34 KD-D 1/2. Odcinek tej drogi, który znajduje się pomiędzy działkami 90/7, 90/18, 90/30 a działkami 90/4, 92 i 93 (oznaczony kolorem czerwonym) nie powinien być aż tak szeroki (10 m). Droga w tym miejscu będzie prowadziła tylko do jednej działki, do której i tak jest już zaplanowana droga (oznaczona kolorem zielonym).

Zaproponowali, aby odcinek drogi 34 KD-D 1/2 (oznaczony kolorem czerwonym) pozostawić jako ciąg pieszo – jezdny, co całkowicie zaspokoi potrzeby mieszkańców dziś i w przyszłości.

Działka 90/7 jest całkowicie zagospodarowana. W miejscu planowanej drogi znajduje się płot, wzdłuż którego posadzono krzewy ozdobne. Ponadto działka zostanie okrojona z dwóch stron, co całkowicie zmienia powierzchnię działki do wymiarów karykaturalnych, a to z kolei burzy sens nowo wybudowanego domu na działce. Wypoczynkowa przestrzeń wokół domu zostanie bardzo okrojona.

Istnienie tej drogi zostało negatywnie zaopiniowane przez Wydział Komunikacji, w wyniku czego droga ta ma możliwość wyjazdu tylko w prawą stronę na ul. Wiczlińską.

Uwaga zawiera załącznik graficzny.

Niewzględnienie uwagi złożonej przez Annę i Mirosława Chabowskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 2 ppkt. 2), ponadto:

Ulica 34 KD-D (nowy nr 35 KD-D 1/2) będzie ulicą dojazdową publiczną, a jej szerokość ustalono w projekcie planu na 10,0 m, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Działka nr 90/7 razem z działką nr 90/18 w przypadku rezygnacji z przebiegu ulicy 35 KD-D 1/2 i uszczupieniu pod drogę dojazdową 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) posiada powierzchnię ok. 1723 m².

Zaprojektowanie drogi dojazdowej wzdłuż ul. Wiczlińskiej (nowy nr 34 KD-D 1/2) ograniczy powierzchnię działki do ok. 1500 m², jednak zagwarantuje prawidłowe jej zagospodarowanie.

4. Rafał Król, Joanna Rychlik Król zgłosili następujące uwagi:

- 1) nie wyrazili zgody na oddanie części działki nr 90/35 celem utworzenia drogi wewnętrznej o szerokości 10 m ze względu na fakt, iż odległość proponowanej granicy działki od ściany budynku nie pozwoli na swobodne parkowanie samochodu. Istniejący płot z kutymi przęsłami stanowi konstrukcję żelbetową ściśle związaną z gruntem. Wszelkie zmiany wiążą się również z przełożeniem skrzynki gazowej i elektrycznej. Działka nr 90/35 już wcześniej została okrojona poprzez niemożliwość budowania cegokolwiek w związku z faktem, iż jej część położona jest w strefie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) zasugerowali możliwość rozwiązania technicznego zakrętu poprzez przesunięcie w kierunku działki 90/25, na której nie ma zabudowy stałej i której zmniejszenie nie pociąga za sobą tyłu dodatkowych kosztów.

Uwaga zawiera załącznik graficzny.

Niewzględnienie uwagi złożonej przez Rafała Króla, Joannę Rychlik Król uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ulica 34 KD – D (nowy numer 35 KD – D) będzie ulicą dojazdową publiczną, a jej szerokość ustalono w projekcie planu na 10,0 m, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Ad 2) W projekcie planu poszerzono ulicę do 10,0 m obustronnie, symetrycznie, kosztem przylegających działek.

5. Irena, Tadeusz Król zgłosili następujące uwagi:

- 1) nie wyrazili zgody na oddanie części działki nr 90/36 na utworzenie drogi o szer. 10 m (34 KD-D 1/2). Posiadają zagospodarowany ogród. Istniejący płot z kutymi przęsłami stanowi konstrukcję żelbetową, ściśle związaną z gruntem. Przesunięcie płotu pociąga za sobą bardzo wysokie koszty. Zmiany wiążą się także z przełożeniem skrzynki gazowej i elektrycznej wraz z instalacją, która ułożona jest na działce wzdłuż ogrodzenia w odległości 1 m od płotu. Znajdujące się tam szambo sięga do płotu. Długość płotu 35 m a wzdłuż rosną rośliny i krzewy ozdobne. Zaproponowali drogę 34 KD-D 1/2 o szerokości 5 – 6 m jednokierunkową

do drogi 30 WS,KD-X. Po przeciwnej stronie działek 90/35 i 90/36 są działki niezagospodarowane, z których można dobrać brakującą szerokość,

- 2) nie wyrazili zgody na drogę spacerowo – przejazdową wzdłuż działki 90/35 ponieważ spowoduje to zakłócenie spokoju wszystkich sąsiadów. Zaproponowali utworzenie tej drogi wzdłuż lasu.

Ponadto poprosili, aby przedstawiciel Prezydenta zechciał się spotkać z nimi i wszystkimi sąsiadami w terenie, tzn. przy działce 90/35 i 90/36 w terminie wyznaczonym przez Urząd Miasta.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Zrezygnowano z odcinka ciągu pieszo – jezdni 38 KD-X (nowy nr 43 KD-W-X) łączącego się z ulicą 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2).

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Irenę, Tadeusza Królów uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 4, ponadto:

Proponowana szerokość 5,0 – 6,0 m dla ulicy 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) jest sprzeczna z przepisami oraz potrzebami w zakresie sieci infrastruktury technicznej. W liniach rozgraniczających ulicy projektowane są następujące sieci: wodociąg, kolektor deszczowy i sanitarny, gazociąg, kable energetyczne, telekomunikacyjne, co wymaga ustalonej w projekcie planu szerokości ulicy.

Ulicę poszerzono obustronnie, symetrycznie.

6. Jacek Ściesiński jako właściciel działek 378/8, 378/10, 378/11, 378/12 zgłosił następujące uwagi do treści planu dla terenu nr 7:

- 1) wnioskował o przeniesienie i maksymalne zwężenie drogi 32 KD-D 1/2, zapewniającej dostęp do działki 378/5 tak, aby dostęp do działek położonych w strefie MN1,U (możliwość usług) nie był uciążliwy dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej. Takie rozwiązanie przeniesie wewnętrzny ruch kołowy do strefy oddziaływania hałasu komunikacyjnego. Podczas dyskusji publicznej takie rozwiązanie znalazło też dużą aprobatę właścicieli działek położonych w strefie 14 MN1,U w tym przypadku dotyczyło analogicznego przeniesienia drogi 35 KD-D 1/2,
- 2) wnioskował o:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy do 0,20 oraz intensywności do 0,40 analogicznie jak w sąsiednim terenie nr 8,
 - b) zwiększenie wysokości dla zabudowy usługowej 07 MN1,U – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, analogicznie jak w sąsiednim terenie nr 14,
 - c) wydłużenie szerokości elewacji frontowej – do 18,0 m, analogicznie jak w sąsiednim terenie nr 8,
- 3) wnioskował o możliwość usytuowania budynków z kalenicą dachu nad główną bryłą budynku:
 - w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – równoległą do ulicy 31 KD-Z 1/2 (bez zmian),
 - na pozostałym terenie – równoległą do ulicy 34 KD-D 1/2 lub równoległą do ulicy 31 KD-Z 1/2.Pozwoli to zaprojektować budynek bez okien lub z ich minimalną ilością od ul. Wiczlińskiej co zredukuje niekorzystne oddziaływanie hałasu komunikacyjnego,
- 4) wnioskował o możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej. Brak takiej możliwości zablokuje rozpoczęcie procesu budowlanego do czasu bliżej nieokreślonego.

Uwaga zawiera załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Po dokonaniu analizy zrezygnowano z przebiegu ulicy 32 KD-D 1/2 zastępując ją drogą dojazdową zaprojektowaną wzdłuż ulicy Wiczlińskiej (nowy nr 33 KD-D 1/2).

Ad 2 b) W ustaleniach projektu planu dopuszczono zwiększenie wysokości zabudowy usługowej do 9,5 m – analogicznie jak na terenie 14 MN1,U (nowy nr 17 MN1,U).

Ad 2 c) W ustaleniach projektu planu dopuszczono zwiększenie szerokości elewacji frontowej w zabudowie usługowej do 18,0 m.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Jacka Ściesińskiego uzasadnia się następująco:

Ad 2 a) Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy jest pochodną powierzchni działki. Na terenie 08 MN1 przywołanym przez składającego uwagę, minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m², na terenie 07 MN1 – 1200 m², stąd różnice we wskaźnikach. W przypadku większych powierzchni działek, a takie występują na terenie 07 MN1 – obowiązuje ponadto powierzchnia zabudowy do 200 m². Na terenie objętym projektem planu zdecydowana większość budynków posiada powierzchnie zabudowy mniejsze lub równe 200 m², więc dla zachowania ładu przestrzennego utrzymuje się wskaźnik zabudowy 0,15 i ograniczenie powierzchni zabudowy do 200 m².

Ad 3) Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego główne kalenice dachów stromych należy sytuować równoległe do ulic przylegających do działki budowlanej.

Ad 4) Kolektor sanitarny znajduje się w ulicy Wiczlińskiej w odległości ok. 500 m od przedmiotowych działek. Rozbudowa sieci (szczególnie przy wsparciu inicjatyw lokalnych) może nastąpić w niedługim czasie. W tej sytuacji odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych jest nieuzasadnione.

7. Katarzyna Dobkowska wniosła uwagi do terenów 12 MN1 oraz 13 MN1 i zaproponowała następujące zmiany w projekcie planu:

- 1) planowaną drogę 33 KD-D 1/2 zakończyć po wschodniej stronie na wysokości działki nr 88/4,
- 2) po zachodniej stronie skorzystać z istniejącej drogi biegnącej działką 27 ZL wzdłuż istniejącego gazociągu. Droga biegnąca działką 27 ZL jest drogą asfaltową, dla której dotychczasowi użytkownicy terenów położonych na kartach 12 MN1, 13 MN i 15 MN1, U posiadają uprawnienie wynikające ze służebności drogi koniecznej na rzecz doczesnych właścicieli. Wykorzystanie istniejącej drogi biegnącej działką 27 ZL jest najtańszym rozwiązaniem, będzie również zgodne z dotychczasową strukturą własności i nie naruszy istniejącej struktury zabudowy. Rozwiązanie to uwolni również Miasto od wypłaty odszkodowań z tytułu likwidacji gospodarstwa rolnego i jego infrastruktury budowlanej. Podobne rozwiązanie można osiągnąć zmieniając przebieg drogi prowadząc ją działką 27 ZL wzdłuż 12 MN1, 11 MN1, 09 MN1 i włączając ją w planowaną drogę 34 KD-D 1/2 od strony północno – wschodniej (w miejscu przecięcia się kart 09 MN1 – 07 MN1 – 08 MN1),
- 3) przebieg drogi 33 KD-D 1/2 dzieli działkę 88/26 w sposób uniemożliwiający jej dotychczasowe użytkowanie,
- 4) dojazd do 22 RM i 16 MN1, U poprowadzić do istniejącej drogi 30 WS, KD-X ze względu na ciężki sprzęt i rodzaj prowadzonej działalności na tej działce. Ponadto wzdłuż granicy południowej działki 88/20 i 88/18 rośnie 20 letni las świerkowy i prowadzenie przez niego drogi spowoduje wycięcie lasu i zniszczenie krajobrazu całej okolicy,
- 5) zaproponowała następujące zmiany w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia zabudowy do 0,30 pow. działki budowlanej jednak nie większa niż 450 m²,
 - b) wysokość zabudowy – do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze; ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m odbiega od założeń Studium i pozwala na budowę budynków parterowych z użytkowym poddaszem, podczas gdy w Studium określono wysokość na 12 m nad poziomem terenu. Odbiega to od uprzednich założeń planistycznych, dotychczasowej zabudowy i stanowi nieuzasadnione ograniczenie możliwości zabudowy,
 - c) minimalna pow. działki budowlanej – 700 m²,
 - d) dopuszczalność zabudowy usługowej na terenie objętym kartą 12 MN1.

Pismem z dnia 06.11.2009 r. została złożona kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni Wydział VII Cywilny z dnia 08.09.2009 r. (Sygn. Akt VII Ns 1511/07).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Ulicę 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2) zakończono placem do zawracania na wysokości styku działek nr 87/4 i 88/10 w sposób umożliwiający do nich dojazd.

Ad 3) Ulicę 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2 i 42 KD-W) zakończono placem do zawracania przed działką nr 88/26.

Ad 4) Dla obsługi terenów 12 MN1 i 13 MN1, w miejsce odcinka ulicy 33 KD – D, zaprojektowano drogę wewnętrzną 42 KD-W przesuwając ją w kierunku północno – wschodnim dla zachowania drzewostanu.

Niewzględnienie części uwagi złożonej przez Katarzynę Dobkowską uzasadnia się następująco:

Ad 2) Droga leśna (wyłącznie dla służb leśnych) nie może zostać przekształcona w drogę publiczną i służyć jako dojazd do osiedla Niemotowo z uwagi na poniższe przesłanki:

a) Nadleśnictwo Gdańsk sprzeciwia się wykorzystywaniu drogi leśnej jako drogi dojazdowej do zabudowy na terenach przylegających do lasu. Takie stanowisko zostało przekazane we wniosku do sporządzanego planu,

b) teren 27 ZL (nowy nr 28 ZL) położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obejmuje lasy ochronne, dla których naczelną zasadą jest ochrona siedlisk przyrodniczych. Szerokość drogi publicznej prowadzącej do osiedla, zgodnie z przepisami, powinna wynosić min 10,0 m, co przy wnioskowanym przebiegu przez las wymagałoby poszerzenia o ok. 6,0 – 7,0 m i wycinki drzew na dużej powierzchni lasu,

c) do terenów zabudowy należy doprowadzić sieci uzbrojenia terenu. Bezzasadny jest przebieg sieci, który na długim odcinku w terenie leśnym nie obsługuje zabudowy, podczas gdy uzbrojenie i tak musi być doprowadzone w liniach rozgraniczających ulic osiedlowych do istniejącej i projektowanej zabudowy na terenie Niemotowa,

d) jeżeli właściciel terenu decyduje się na jego podział na działki budowlane musi liczyć się z przeznaczeniem części swojego terenu pod drogi dojazdowe. Służebność przejazdu przyznana sądownie jest rozwiązaniem doraźnym, do czasu rozwiązań komunikacyjnych ustalonych w planie miejscowym. Celem niniejszego planu jest zaprojektowanie sieci ulic, zapewniających prawidłową, racjonalną, niekolidującą z terenami chronionymi obsługę komunikacyjną, umożliwiających również doprowadzenie uzbrojenia terenu.

Ad 4) Dojazd do terenów 22 RM (nowy nr 23 RM) i 16 MN1,U zapewnia ulica 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2), niezbędna także dla obsługi terenów 15 MN1,U, 10 MN1, 12 MN1 i 13 MN1, w związku z czym proponowana przez składającego uwagę trasa jest zbędna.

Ad 5a) Wnioskowane wielkości są sprzeczne z wymaganą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni powierzchnią biologicznie czynną. Przy proponowanej powierzchni działki 700 m² i powierzchni zabudowy 450 m² powierzchnia biologicznie czynna zostałaby ograniczona do ok. 35% - znacznie poniżej wskazań Studium dla tego terenu.

Ad 5b) W Studium wysokość zabudowy jednorodzinnej ustalona została – do 12,0 m, a nie „12,0 m”, z zastrzeżeniem, że „*lokalnie wysokość ta może być obniżona – w dostosowaniu do parametrów istniejącej zabudowy lub krajobrazu*”. Zatem zarówno względy krajobrazowe jak i przewaga zabudowy o wysokości do 9,0 m – do 2 kondygnacji, na terenie objętym projektem planu, zadecydowały o ustaleniu wysokości do 9,0 m. Wysokość budynków rzutuje na pozostałe parametry zabudowy.

Ad 5c) Na terenie 12 MN1 i 13 MN1 minimalna powierzchnia działki 1200 m² została ustalona w projekcie planu na podstawie najmniejszej wydzielonej działki na tych terenach. Intensyfikacja zabudowy w pasie graniczącym z TPK jest sprzeczna z zasadą ochrony Parku. Teren położony jest w otulinie TPK, której zadaniem jest ochrona parku przed zagrożeniem zewnętrznym wynikającym z działalności człowieka. Konsekwencją ww. założeń jest ograniczenie intensywności przez ustalenie większych powierzchni działek i ograniczenie gabarytów zabudowy.

Ad 5d) Zgodnie z § 2 ustaleń projektu planu na terenach MN1 dopuszczone są usługi do 30 % powierzchni całkowitej budynku. Zwiększenie udziału usług powyżej 30 % dotyczy tylko terenów położonych wzdłuż ul. Wiczlińskiej lub na terenach już istniejącej działalności gospodarczej. W strefie przylegającej do kompleksu leśnego TPK nie należy lokalizować usług, które wpływają na intensyfikację zabudowy i generują wzmożony ruch samochodowy.

8. Kazimierz Nawracała zgłosił następujące uwagi:

1) treść jak w pkt. 7 ppkt. 5),

2) planowaną drogę 33 KD-D 1/2 biegnącą wzdłuż kart 10 MN1 i 22 RM włączyć w jej południowo-zachodniej części do istniejącej drogi biegnącej działką 27 ZL wzdłuż istniejącego gazociągu wraz z likwidacją fragmentu biegnącego terenem pomiędzy kartami 12 MN1 i 13 MN1. Przebieg drogi 33 KD-D 1/2 narusza przyjętą w § 3 ust. 1 kpt. 3 Uchwały zasadę uwzględnienia istniejącego zagospodarowania i struktury własności. Sposób wyznaczenia drogi stoi w zupełnej sprzeczności z ideą ograniczenia intensywności zabudowy i zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz naraża miasto na wysokie koszty wykupu gruntu i odszkodowań. Droga biegnąca działką 27 ZL jest drogą asfaltową, dla której

dotychczasowi użytkownicy terenów położonych na kartach 12 MN1, 13 MN i 15 MN1, U posiadają uprawnienie wynikające ze służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli. Włączenie projektowanej drogi 33 KD-D 1/2 w istniejącą drogę biegnącą działką 27 ZL jest najtańszym rozwiązaniem – przekazanie Miastu Gdynia terenu przez Skarb Państwa jest nieodpłatne, będzie zgodne z dotychczasową strukturą własności i nie naruszy istniejącej struktury zabudowy. Rozwiązanie to uwolni również Miasto od wypłaty odszkodowań z tytułu likwidacji gospodarstwa rolnego i jego infrastruktury budowlanej,

- 3) przebieg drogi 33 KD-D 1/2 dzieli działkę 88/26 w sposób uniemożliwiający jej dotychczasowe użytkowanie. Działka ma charakter rolniczy, wchodzi w skład gospodarstwa rolnego i jest zabudowana budynkami inwentarsko – gospodarczymi,
- 4) podobne rozwiązanie – nie naruszające charakteru użytkowania jego działki – można osiągnąć zmieniając przebieg drogi, prowadząc ją działką 12 MN1, 11 MN1, 09 MN1 i włączając ją w planowaną drogę 34 KD-D 1/2 od strony północno – wschodniej (w miejscu przecięcia się kart 09 MN1 – 07 MN1 – 08 MN1). Zmiana przebiegu drogi 33 KD-D 1/2 i włączenie jej w południowo zachodniej części w istniejącą drogę przebiegającą wzdłuż istniejącego gazociągu pozwoli na zachowanie istniejącej zieleni, zadrzewienia, infrastruktury i zabudowań.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Ulicę 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2 i 42 KD-D) zakończono placem do zawracania przed działką nr 88/26.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Kazimierza Nawracałę uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 7 ppkt 5).

Ad 2) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 7 ppkt 2).

Ad 4) Proponowany w uwadze przebieg drogi wzdłuż granicy lasu kolidowałby z istniejącą trwałą zabudową mieszkaniową na terenach 09 MN1 i 11 MN1.

9. Andrzej Nerkowski jako właściciel działki nr 89/4 o pow. 10.310 m² wnioskował o przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne. Kupił ją z myślą o pobudowaniu domu (domów) dla rodziny. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren w skład którego wchodziła przedmiotowa działka, oznaczony M1, przeznaczony był jako teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. W projekcie planu większość działki została wyłączona z zabudowy. Część działki, o pow. 3,850 m², oznaczonej na mapach Ls VI, jest w większości nieużytkiem.

Uwaga zawiera załącznik graficzny.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Andrzeja Nerkowskiego uzasadnia się następująco:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazane zostały kierunki rozwoju miasta, a nie szczegółowe przeznaczenie każdej działki. Studium opracowane jest w skali 1: 20 000, a plan miejscowy w skali 1: 1 000, która pozwala na dokonanie szczegółowych analiz i uwzględnienie istniejących, lokalnych uwarunkowań oraz ograniczeń. Uwarunkowania te decydują między innymi o przeznaczeniu terenu.

W skład działki nr 89/4 wg ewidencji gruntów wchodzi następujące użytki:

- las Ls – 0,6134 ha,

- pastwisko Ps VI – 0,4288 ha,

- nieużytek N – 0,5994 ha.

Teren nieużytku – to teren podmokły (w ekofizjografii kwalifikowany jako zbiorowisko roślinne charakterystyczne dla wód i podmokłości), który nie powinien być przeznaczony pod zabudowę. Teren leśny jest chroniony i nie może być także przedmiotem zabudowy. W związku z powyższym jedynie teren pastwiska można przeznaczyć pod zabudowę i takie ustalenie zostało zapisane w projekcie planu.

10. Anastazja Kunz, Zygmunt Kunz jako właściciele działki nr 89/1 KM 24 WI wnieśli o dokonanie zmian w projekcie planu poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia całej ww. działki pod zabudowę jednorodzinną i nie ustalania obszaru wyłączonego z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni. Z uzasadnienia wynika, że teren wyłączony z zabudowy został odczytany jako teren zieleni rekreacyjnej publicznej, która w sąsiedztwie terenu US ZP i w otulinie TPK jest nieuzasadniona,

- 2) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej pod zabudowę na 1000 m². Powierzchnia działek okolicznych, w kartach terenu oznaczonych numerami 8, 9, 11, 12, 13 oscyluje w granicach 800 – 1200 m². Nie wiadzieć czemu dla przedmiotowej nieruchomości wyznaczono minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m². W okolicy nie istnieje zabudowa uzasadniająca ustalenie takiego minimum. Działka przeznaczona miała być do podziału na dwie mniejsze o powierzchni 1000 m² celem przekazania ich dzieciom. Przy obecnych ustaleniach staje się to niemożliwe i w sposób nieuzasadniony ingeruje w prawo własności. Wyłączenie możliwości zagospodarowania działki, tj. jej podziału na dwie o wielkości 1000 m², prowadzi do nadmiernego ograniczenia możliwości jej zagospodarowania.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1, 2) Ograniczono zasięg terenu wyłączonego z zabudowy do zagospodarowania zielenią, zmniejszono minimalną powierzchnię działki do 1200 m² umożliwiając wydzielanie dodatkowych działek. Dla ich obsługi zaprojektowano drogę wewnętrzną 41 KDW łączącą ciąg pieszo-jezdny 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) z ulicą 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2).

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Anastazję Kunz, Zygmunta Kunz uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalony w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania zielenią, to część działki, która może być zagospodarowana zielenią użytkowaną na potrzeby właściciela działki – jako ogród – sad, warzywniak lub zieleń ozdobna. Ustalenie to wynika z warunków fizjograficznych, kontynuacji zieleni istniejącej na terenie przyległym oraz z sąsiedztwa otwartego kanału Potoku Wiczlińskiego.

Ad 2) W projekcie planu minimalne powierzchnie działek ustalono analizując powierzchnie działek już wydzielonych i biorąc pod uwagę położenie i sąsiedztwo terenu. Na obszarze Niemotowa przeważają działki o pow. ok. 1200 m², w związku z czym nie należy ustalać dla terenu 10 MN1 mniejszych działek. Na przywołanych w uwadze terenach 12 i 13 MN1 wydzielone działki mają powierzchnie ok. 1200 m², jedynie na zabudowanym terenie 11 MN1 działki są mniejsze – o powierzchni ok. 800 m².

11. Sylwia Olejniczak jest producentem żywca drobiowego i jest to jedyne źródło utrzymania dla rodziny, tj. 7 osób. Wniosła poniższe zastrzeżenia i wnioski:

- 1) nie wyraziła zgody na okrojenie działki nr 88/10 pasem 4 m, ponieważ spowoduje to, że granica będzie przebiegać w odległości 5 m od budynku mieszkalnego. Przesunięcie granicy również spowoduje zawężenie drogi dojazdowej do kurnika, którą przemierzają się duże samochody dostawczo – odbiorcze o długości ok. 20 m,
- 2) wniosła propozycje:
 - a) Gmina wystąpi do Lasów Państwowych o wykupienie części lasów (obecnej drogi). Dlaczego nie objęto planem większego terenu?
 - b) Gmina dokona zamiany gruntów Lasów Państwowych,
 - c) Gmina wystąpi do Nadleśnictwa Gdańsk z siedzibą w Gdyni, by wzdłuż gazociągu i wzdłuż ściany lasu zrobić drogę. Lasy są otwarte na propozycje Miasta,
 - d) ustalenie służebności drogowej na korzystanie z drogi dojazdowej – umowa.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Ulicę dojazdową 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2) zakończono placem do zawracania na wysokości styku działek nr 87/4 i 88/10, tym samym nie podcinając działki nr 88/10 na całej jej długości.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Sylwię Olejniczak uzasadnia się następująco:

Ad 2 a - c) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 7 ppkt 2 a - c).

Ad 2 d) Służebność przejazdu przyznana sądownie jest jedynie rozwiązaniem doraźnym. Plan miejscowy ustala rozwiązania docelowe, nie może ustalać służebności przejazdu.

12. Ewa i Cezary Lasek nie zgodzili się na naruszenie praw własności do nieruchomości – działki nr 378/3 poprzez urządzenie na jej obrzeżach drogi dojazdowej o numerze 34 KD-D 1/2 o szer. 10 m (z czego 5 m ma być wydzielone z ich nieruchomości) oraz ciągu pieszo – jezdny o numerze 38 KD-X o szer. 5 m (który ma być wydzielony w całości z ich nieruchomości), tj. ok. 500 m². Uważają przedstawiony projekt za błędny i całkowicie odbiegający od charakteru miejsca, którego dotyczy.

Zaproponowali:

- 1) zwężenie drogi dojazdowej nr 34 KD-D 1/2 do szerokości 5 m i pozostawienie jej na obszarze obecnej drogi. Na drodze tej można wprowadzić ruch jednostronny,
- 2) całkowite zlikwidowanie ciągu pieszo – jezdnego nr 38 KD-X, którego jedynym celem jest skrócenie (o kilkadziesiąt metrów) drogi do przystanku autobusowego dla kilku mieszkańców dalej położonych nieruchomości, a nie rozwiązującego żadnych problemów komunikacyjnych,
- 3) ruch do działek położonych z tyłu – obszary oznaczone jako 11 MN1; 15 MN1,U; 13 MN1; 10 MN1, 12 MN1, 16 MN1,U; 22 RM pozostawić na obecnej drodze przez las (co do której niektórzy mieszkańcy mają przyznaną służebność bezterminową) i urządzić tam drogę dojazdową o szerokości 10 m lub ruch ten poprowadzić drogą dojazdową o szerokości 10 m nr 30 WS,KD-X przechodzącą skrajem osiedla i która jest najkrótsza i z której można poprowadzić drogę do wskazanych wyżej obszarów przez pola i łąki,
- 4) nie zgodzili się na przeprowadzenie przez działkę nr 378/3 gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 Mpa Włocławek – Gdynia wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi z uwagi na drastyczne naruszenia praw własności. Według alternatywnych planów gazociąg miał przebiegać skrajem lasu, poza terenem działki. Gazociąg powinien przebiegać przez teren leśny, tuż obok istniejącego gazociągu, co nie naruszałoby praw prywatnych właścicieli nieruchomości.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Zrezygnowano z odcinka ciągu pieszo – jezdnego 38 KD-X (nowy nr 43 KD-W-X) łączącego się z ulicą 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2).

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Ewę i Cezarego Lasków uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 4 ppkt 1).

Ad 3) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 7 ppkt 2), ponadto:

Doprowadzenie ruchu z ciągu pieszo – jezdnego 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) przez „pola i łąki” nie rozwiązuje obsługi komunikacyjnej terenów 12 MN1,13 MN1, 11 MN1,15 MN1 bez odcinka ulicy 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2 i 42 KD-W) biegnącego wzdłuż ww. terenów. Ponadto proponowana trasa znacznie wydłuża zarówno dojazd jak i ciągi uzbrojenia terenu.

Ad 4) Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Włocławek – Gdynia wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XIV/298/03 z dnia 31.12.2003 r.

13. Mieszkańcy osiedla przy ul. Wiczlińskiej 115: Cezary, Ewa Lasek; Irena Gajda; Irena, Tadeusz Król; Mieczysław Lodański; Rafał Król; Jolanta, Adam Skobejko zgłosili uwagi i zastrzeżenia do projektu planu i wnieśli o jego zmianę uzasadniając to następująco:

- 1) projekt planu przed jego sporządzeniem nie był konsultowany z mieszkańcami, a w szczególności z właścicielami nieruchomości, których dotyczy. Nikt z projektantów nie spotkał się z zainteresowanymi ani nie zapytał ich o stanowisko przed sporządzeniem projektu. Projekt planu jest całkowicie błędny i w sposób drastyczny, a wcale nie konieczny narusza prawa i krzywdzi właścicieli nieruchomości. Projekt narusza charakter miejsca – spokojnego osiedla mieszkaniowego, którego dotyczy, wprowadzając sieć drogową o bardzo dużej intensywności i rozmiarze, całkowicie bez potrzeby,
- 2) zaproponowali zwężenie drogi dojazdowej nr 34 KD-D 1/2 do szerokości 5 m i pozostawienie jej na obszarze obecnej drogi. Na drodze tej można wprowadzić ruch jednostronny,
- 3) zaproponowali zlikwidowanie początku drogi 33 KD-D 1/2 zaczynającego się od drogi 34 KD-D 1/2, do miejsca połączenia z drogą 38 KD-X, jako niepotrzebnego odcinka,
- 4) zaproponowali całkowite zlikwidowanie ciągu pieszo – jezdnego nr 38 KD-X, którego jedynym celem jest skrócenie (o kilkadziesiąt metrów) drogi do przystanku autobusowego dla kilku mieszkańców dalej położonych nieruchomości, a nie rozwiązującego żadnych problemów komunikacyjnych,
- 5) zaproponowali aby ruch do działek położonych z tyłu – obszary oznaczone jako 11 MN1; 15 MN1,U; 13 MN1; 10 MN1, 12 MN1, 16 MN1,U; 22 RM pozostawić na obecnej drodze przez las (co do której niektórzy mieszkańcy mają przyznaną służebność bezterminową) i urządzić

tam drogę dojazdową o szerokości 10 m lub ruch ten poprowadzić drogą dojazdową o szerokości 10 m nr 30 WS,KD-X przechodzącą skrajem osiedla przez pola i łąki,

- 6) zaproponowali zwężenie drogi 32 KD-D 1/2 i 35 KD-D 1/2 do szer. 5 m jako całkowicie wystarczające.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 4) Uzasadnienie w sposób określony w pkt. 5 ppkt 2).

Ad 5) Zaprojektowano drogę wewnętrzną 41 KDW łączącą ciąg pieszo-jezdny 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) z ulicą 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2).

Ad 6) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 6 ppkt 1) oraz w pkt. 1 ppkt 1).

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Mieszkańców osiedla przy ul. Wiczlińskiej 115: Cezarego, Ewę Lasek; Irenę Gajda; Irenę, Tadeusza Króla; Mieczysława Lodańskiego; Rafała Króla; Jolantę, Adama Skobejko uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. określa tryb formalny sporządzania planu. Zgodnie z powyższym:

a) Prezydent Miasta Gdyni ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu (w Dzienniku Bałtyckim z 06.08.2008 r. i w Ratuszu oraz przez obwieszczenia, a także na stronie internetowej Gdyni), podając termin składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) Prezydent ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu (w Dzienniku Bałtyckim i w Ratuszu oraz przez obwieszczenia, a także na stronie internetowej Gdyni), podając termin wyłożenia 25.09. – 23.10.09 r., termin składania uwag do projektu planu oraz termin dyskusji publicznej – w dniu 19.10.2009 r.

Ww. ustawa nie ustala innych form konsultacji społecznych.

Teren objęty projektem planu jest pozbawiony prawidłowej sieci dróg dojazdowych do istniejącej i projektowanej zabudowy. Projekt planu zapewnia obsługę komunikacyjną, która jest niezbędna dla prawidłowego rozwoju osiedla, poprawia warunki zamieszkania i wartość przyległych działek oraz umożliwia doprowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

Urządzone ulice z chodnikami i oświetleniem poprawiają bezpieczeństwo ruchu, a nie wpływają na zwiększenie intensywności ruchu, która wynika z liczby mieszkańców i liczby pojazdów. Ta sama liczba pojazdów na wąskich ciągach jednoprzestrzennych stanowi zagrożenie dla uczestników ruchu, a zawężenie ulicy pozbawia możliwości uzbrojenia terenu.

Ad 2) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 4 ppkt 1.

Ad 3) Połączenie ulicy 34 KD-D 1/2 (nowy nr 35 KD-D 1/2) z ulicą 33 KD-D 1/2 (nowy nr 36 KD-D 1/2) jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego jak również umożliwia prawidłowe doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Ad 5) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 7 ppkt 2, ponadto:

Obie nieuwzględnione (południowe) propozycje dojazdu do terenów: 10 MN1, 11 MN1; 12 MN1, 13 MN1;15 MN1,U; 16 MN1,U; 22 RM (nowy nr 23 RM) od ciągu pieszo – jezdny 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) prowadziły przez teren leśny i wymagałyby wycięcia drzew. Tereny lasów podlegają ochronie jako cenne zasoby środowiska przyrodniczego jak i na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przekształcenie ciągu pieszo – jezdny 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) na drogę publiczną o szerokości 10,0 m do „skraju osiedla” również nie ma uzasadnienia. Wzdłuż tego ciągu nie przewiduje się zabudowy, a jego parametry są wystarczające dla obsługi przyległych terenów zieleni i terenów rolnych oraz dla drogi eksploatacyjnej wzdłuż Potoku Wiczlińskiego.

14. Ewa i Mieczysław Lodańscy są właścicielami działek 90/20 i 90/21, które traktują jako jedną posiadłość. Podział geodezyjny wymusił potraktowanie działki nr 90/20 jako siedliska, gdzie został wybudowany dom, garaż, budynek gospodarczy, natomiast część działki 90/21 jako terenu rekreacyjnego z basenem, ogrodem oraz parkingiem. Projektowana droga 33 KD-D 1/2 dzieli obydwie działki oraz pozbawia możliwości wykorzystania terenu zgodnie z założeniami. Na terenie działek zaprojektowano drogi kosztem wykonanej infrastruktury (płyty na fundamentach żelbetowych z kutymi wypełnieniami w ilości ok. 130 mb, kilkuletnich drzew dochodzących do 3 m wysokości w ilości ok. 100 szt.). Kardynalnym błędem jest wprowadzenie dużego ruchu kołowego do wewnątrz małego osiedla. Brak konsultacji z właścicielami działek spowodowało błędy w projektowaniu.

Istniejąca droga przez las, będąca w przeszłości własnością gminy Gdynia została nieodpowiedzialnie przekazana Lasom Państwowym.

Zaproponowali:

- 1) uruchomienie drogi w lesie lub biegnącej wzdłuż linii lasu i działek przy terenie 09 MN1, 11 MN1, 12 MN1,
- 2) uruchomienie dalszej części drogi 30 WS, KD – X w kierunku południowym,
- 3) zamknięcie całego kwartału terenu wzdłuż lasu, drogą 31 KD-Z 1/2 oraz 30 WS, KD-X przez teren 28 ZL, to jest teren byłych torfowisk, zasypanych w ostatnich 3 latach gruzem i tak naprawdę nie będącym terenem leśnym,
- 4) dojazd do terenu 11 MN1, 12 MN1, 13 MN1, 16 MN1,U, 15 MN1,U i 22 RM jak w pkt. 3 oraz w terenie 10 MN1 lub drogą KD-X do drogi 33 KD-D 1/2. Teren 22 RM jest obecnie połączony drogą przez teren zalesiony do drogi 30 WS,KD-X, która w przyszłości byłaby zlikwidowana,
- 5) droga 34 KD-D 1/2 łącząca drogę 31 KD-Z 1/2 z drogą 30 WS, KD-X winna mieć szerokość 5 m. Całość powinna być zaprojektowana jako ulica jednokierunkowa w kierunku drogi 30 WS,KD-X. Na jeden kierunek wszyscy zainteresowani wyrażają zgodę,
- 6) likwidację części drogi 33 KD-D 1/2 na odcinku od drogi 34 KD-D 1/2 do terenu 15 MN1,U (wg projektu biegnącą m. in. przez działki nr 90/20 i 90/21),
- 7) połączenie drogi 33 KD-D 1/2 z drogą 30 WS,KD-X drogą oznaczoną jako KD-X na załączonym szkicu,
- 8) zapewnienie wyjazdu z terenów 12 MN1, 13 MN1, 15 MN1,U, 16 MN1,U, 22 RM do drogi wzdłuż linii lasu,
- 9) likwidację części drogi 38 KD-X na odcinku przylegającym do terenu 07 MN1.

Zaprosili na wizję lokalną i konsultację z mieszkańcami oraz pisemne ustalenie terminu spotkania.

Uwaga zawiera załączniki.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Ciąg pieszo – jezdny (droga eksploatacyjna wzdłuż potoku Wiczlińskiego) 30 WS,KD-X (nowy nr 31 WS,KD-X) będzie do granic opracowania projektu planu i będzie dalej kontynuowany na dalszych terenach poza granicami opracowania jako dojazd do terenów leśnych, rolniczych i rozwojowych.

Ad 4, 7) Uzasadnia się w sposób określony w pkt.13 ppkt 5).

Ad 9) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 5 ppkt 2).

Niewzględnienie części uwagi złożonej przez Ewę i Mieczysława Lodańskich uzasadnia się następująco:

Ad 1, 8) Uzasadnia się w sposób określony w pkt.7 ppkt 2).

Ad 3, 4) Proponowany dojazd przez działkę 86/2 - teren leśny - 28 ZL, wymagałby wycięcia drzew. Tereny lasów podlegają ochronie jako cenne zasoby środowiska przyrodniczego jak i na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych (niezależnie od ubytku zadrzewienia w wyniku np. dewastacji). Ponadto droga ta wydłużałaby trasę dojazdu i sieci uzbrojenia terenu, a nie obsługiwałaby żadnej zabudowy.

Ad 5) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 4 ppkt 1).

Ad 6) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 13 ppkt 3).

15. Małgorzata i Waldemar Kwaśnik jako właściciele działki nr 550 zamierzają wybudować „dom aktywny”, który w znaczący sposób przyczyni się do poprawy stanu środowiska, a musi być odpowiednio duży i spełniać określone w uwadze warunki.

Wnieśli o wprowadzenie zmian w karcie terenu 01:

- 1) w pkt. 6 lit. b – szerokość elewacji frontowej – nie ustala się, pozostałe parametry bez zmian,
- 2) w pkt. 6 lit. c – rodzaj dachu – skośny (lub płaski) o kącie nachylenia min. 25°; dopuszcza się stosowanie nowoczesnych materiałów i urządzeń energooszczędnych i produkujących energię (np. dachówka światłoczuła, kolektory, itp.) bez narzucania ograniczeń co do ich kolorów; dopuszcza się stosowanie tarasów rekreacyjnych oraz płaskich dachów zielonych dostępnych do celów rekreacyjnych lub przeznaczonych do instalacji ogniw fotowoltaicznych lub kolektorów (bez ograniczeń co do ich powierzchni),

- 3) w pkt. 6 lit. d – dopuszcza się stosowanie nowoczesnych materiałów i urządzeń energooszczędnych i produkujących energię (np. ściany solarne) bez ograniczeń co do ich kolorów,
- 4) w pkt. 6 lit. g – rozszerzenie powierzchni zabudowy do 750 m² na każde 10.000 m² powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym 600 m² na każde 10.000 m² powierzchni działki,
- 5) w pkt. 6 lit. i – rzuty budynków mieszkalnych należy projektować w kierunkach zgodnych z ciągiem pieszo – jezdny 36 KD-X oraz ciągiem prostopadłym do niego, dochodzącym do głównej drogi (należy wprowadzić oznaczenie na mapie). Innych ograniczeń nie wprowadza się,
- 6) w pkt. 10 – wykreślenie „30 %” i wpisanie „nie dotyczy”,
- 7) należy poprawić połączenia dróg 36 KD-X oraz 37 KD-X z drogą 31 KD-Z 1/2, gdyż propozycja Organu zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego. Najlepiej zachować obecny, naturalny przebieg wymienionych dróg,
- 8) w szerokim uzasadnieniu ww. propozycji zmian zawarto szczegółowe zastrzeżenia do ustaleń projektu planu, w tym:
 - a) dopuszczona w projekcie planu powierzchnia zabudowy pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem terenu – MN1-R - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, strefa rezydencjalna,
 - b) zasugerowany w projekcie planu podział nieruchomości przyczyni się do zwiększenia intensywności zabudowy.

Do pisma dołączono uwagi arch. Łukasza Rayssa (zbieżne z ww. propozycjami zmian) oraz koncepcje przestrzenno - architektoniczne.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2, 3) W ustaleniach projektu planu dopuszczono stosowanie nowoczesnych materiałów oraz urządzeń energooszczędnych i produkujących energię. Jednocześnie zapisano warunek dostosowania rozwiązań technicznych do wymogów ochrony krajobrazu oraz tradycyjnej, regionalnej architektury. Elementy techniczne instalować w płaszczyznach ścian lub dachów. Kolorystyka i usytuowanie elementów technicznych powinny w najmniejszym stopniu ingerować w wyraz architektoniczny zabudowy.

Projekt planu dopuszcza dachy płaskie parterowych części budynków. W zapisach planu ograniczono powierzchnię dachów płaskich do 20% powierzchni zabudowy.

Ad 4, 8a) Zwiększono powierzchnię zabudowy na działce budowlanej do 350 m². Zabudowa zrealizowana zgodnie z powyższymi ustaleniami może mieć powierzchnię całkowitą 500 – 700 m².

Obok rzutu budynku prostokątnego i o formie litery „L” dopuszczono również możliwość realizacji budynków o innej formie rzutu, lecz zawierającej kąty proste, co przy ograniczonej szerokości elewacji frontowej budynku (do 18,0 m) zapewni większe możliwości kształtowania form zabudowy.

Ad 5) Projekt planu zapewnia możliwość sytuowania budynków główną kalenicą równolegle do obu części ciągu 36 KD-X (nowy nr 37 KD-X). Przywołany w uwadze ciąg prostopadły do ciągu 36 KD-X (nowy nr 37 KD-X) dochodzący do głównej drogi stanowi część ciągu 36 KD-X (nowy nr 37 KD-X). Dla czytelności rysunku powtórzono oznaczenie ciągu.

Ad 7) Przebieg końcowego odcinka ciągu pieszo – jezdny 36 KD-X (nowy nr 37 KD-X) i geometria skrzyżowania z ulicą Wiczlińską zostały zmienione w nawiązaniu do stanu istniejącego.

Ad 8 b) Skorygowano ustalenia projektu planu w celu wykluczenia możliwości podziału działek na terenie 01 MN1-R.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Małgorzatę i Waldemara Kwaśnika uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2, 4) Nieruchomość położona jest na terenie polany śródlęśnej - tzw. Wielkiej Roli, w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska teren Wielkiej Roli powinien pozostać niezabudowany. Otwarta, zielona przestrzeń polany jest szczególną wartością krajobrazu Wielkiej Roli i pełni istotną rolę w ekosystemie TPK. Regulacje planistyczne dla Wielkiej Roli muszą być podporządkowane priorytetowi ochrony krajobrazu i dominacji zieleni, w związku z czym w projekcie planu jedynie w niewielkim zakresie dopuszczono zabudowę. Będzie ona podlegała ograniczeniom, aby dominującą formą użytkowania w krajobrazie nadal pozostała zieleń i tereny rolne. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i

zagospodarowania terenu zostały podporządkowane ww. zasadom, w tym m.in. poprzez ograniczenie intensywności i powierzchni zabudowy, gabarytów budynków (szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy) ustalenie dużych powierzchni działek i duży udział powierzchni biologicznie czynnej. Odwołanie się do tradycji pomorskiej architektury regionalnej (zalecane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną), uznano za podstawowy kierunek formułowania szczegółowych ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy. Wykładnikiem tej tradycji jest prostokątny rzut budynku, dach dwuspadowy (o kacie nachylenia 40° - 45°), kalenica równoległa do ulicy, tradycyjne materiały budowlane.

Ad 4, 8 a) Ze względu na opisane powyżej uwarunkowania, na terenie Wielkiej Roli dopuszczono nową zabudowę w bardzo ograniczonym zakresie. Ustalono tu strefę zabudowy rezydencjalnej - 01 MN1-R, dla której zostały zapisane odmienne regulacje niż dla innych terenów zabudowy jednorodzinnej. Dla zapewnienia spokoju i komfortu w tej strefie wykluczono realizację lokali użytkowych, umożliwiono budowę reprezentacyjnych, siedzib na bardzo dużych działkach, w otoczeniu zieleni, z urządzeniami sportowymi, o kubaturach większych niż na sąsiednich terenach. Wnioskowana rezydencja bez ograniczeń w zakresie kształtowania zabudowy, o powierzchni zabudowy 750/600 m² stoi w sprzeczności z uwarunkowaniami przedstawionymi w rozstrzygnięciu pkt. 1), 2), 4) niniejszej uwagi. Dołączone do uwagi rozwiązania przestrzenno - architektoniczne o wyrazie niespotykanym w tradycji architektury pomorskiej i powierzchni zabudowy znacznie przekraczającej istniejące budynki na obszarze Wielkiej Roli i Wiczlina, stanowiłyby dysonans w krajobrazie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Ad 6) Nie ma podstaw do rezygnacji z ustalania stawki procentowej w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Teren dotychczas rolny zostanie przekształcony na teren budowlany, czyli istotnie zyska na wartości.

16. Michał Szynaka jako właściciel działek nr 552/2 i 552/3 zwrócił się z prośbą o podjęcie działań w kierunku:

- 1) zwiększeniu intensywności zabudowy na terenie 04 MN1 i rozszerzeniu funkcji o usługi turystyki,
- 2) dopuszczeniu na terenie 04 MN1 zabudowy wielorodzinnej (do 4 mieszkań),
- 3) zmniejszeniu terenu zieleni wynikającego z ograniczenia intensywności zabudowy na terenie objętym planem,
- 4) pozostawieniu ciągu pieszo – jezdni prowadzącego z ul. Wiczlińskiej do istniejącego domu na działce nr 552/2 oraz 552/1,
- 5) zmniejszeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy: 10,0 m od ulicy 31 KD-Z 1/2 (ul. Wiczlińska); 5,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni 36 KD-X,
- 6) wykluczeniu przedłużenia ulicy 36 KD-X na terenie sąsiednim dz. nr 552/3 oraz włączeniu do ul. Wiczlińskiej,
- 7) wykluczeniu ulicy 42 KDW-X na terenie sąsiednim działka nr 552/3,
- 8) zmniejszeniu minimalnej pow. działki budowlanej – 1200 m².

Uwaga zawiera załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 4, 7) W uzgodnieniu z zarządcą drogi pozostawiono istniejący ciąg pieszo – jezdni z ul. Wiczlińskiej, rezygnując z ciągu pieszo–jezdni 42 KD-X.

Ad 6) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 15 ppkt 7).

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Michała Szynakę uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2, 3, 8) Uzasadnia się w sposób określony w pkt. 15 ppkt 1), 2), 4), ponadto:

Powierzchnia biologicznie czynna dla obszaru Wielkiej Roli ustalona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni to minimum 80 % obszaru. Uzasadniony jest zatem wymóg utrzymania min 80 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

W projekcie planu usługi są dopuszczone jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku. Ograniczony zakres usług wynika ze specyfiki terenu Wielkiej Roli, narzucającej dominację zieleni i terenów rolnych. Usługi turystyki wymagałyby znacznych przekształceń terenu, zwiększenia kubatur budynków, dodatkowych powierzchni parkingów, oraz generowałyby duży ruch samochodowy.

Z uwagi na powyższe wyjaśnienia, nie znajdują uzasadnienia postulaty zwiększenia intensywności zabudowy na terenie Wielkiej Roli, zmniejszenia terenu zieleni i minimalnej powierzchni działek do 1200 m², a także wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej i rozszerzenia usług.

Ad 5) Ustalone w projekcie planu odległości zabudowy od ciągu pieszo – jezdnego 36 KD-X (nowy nr 37 KD-X) i od ulicy Wiczlińskiej nawiązują do linii zabudowy budynków istniejących. Utrzymanie cofniętych linii zabudowy uzasadnione jest m.in. wymogiem ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

17. Krzysztof Pallasch, Jarosław Pallasch, Maria Pallasch po zapoznaniu się z projektem planu stwierdzili, że bardzo odbiega on od Studium uwarunkowań dla tego terenu, do którego wnosili wnioski, które zostały uwzględnione na Posiedzeniu Prezydenta Miasta Gdyni. W rozmowach z pracownikami BPPMG dowiedzieli się, że zabudowa ich działki nr 556/5 jest niemożliwa, ponieważ nie jest to uwzględnione w Studium jak też z powodu zastrzeżeń Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Po rozmowie z pracownikiem RDOŚ wynika, że nie ma Planu Ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, przez co nie ma się czym kierować. Z treści rozporządzenia normalizującego na tym terenie ochronę nie wynika, że zabudowa jednorodzinna na terenie Wielkiej Roli jest niemożliwa. Niektórzy sąsiedzi dostali możliwość zabudowy nawet na działkach o pow. 2000 m². Wnoszą o ponowne rozpatrzenie podziału działki nr 556/5 na działki budowlane, jak wynika to z treści pisma z dnia 12.03.2008 r. otrzymanego od Pana Prezydenta.

Uwaga zawiera załącznik.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Dopuszczono możliwość wydzielenia działki budowlanej o minimalnej powierzchni 2000 m² z części działki nr 556/5 położonej w obrębie terenu 21 RM,MN1 (nowy nr 22 RM,MN1). Usytuowanie nowego budynku pod względem urbanistycznym zapewnić będzie integrację z istniejącą zabudową.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Krzysztofa Pallascha, Jarosława Pallascha, Marię Pallasch uzasadnia się następująco:

Nieruchomość położona jest na terenie polany śródleśnej – tzw. Wielkiej Roli, w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska teren Wielkiej Roli powinien pozostać niezabudowany. Otwarta, zielona przestrzeń polany jest szczególną wartością krajobrazu Wielkiej Roli i pełni istotną rolę w ekosystemie TPK. Regulacje planistyczne dla Wielkiej Roli muszą być podporządkowane priorytetowi ochrony krajobrazu i dominacji zieleni, w związku z czym w projekcie planu jedynie w niewielkim zakresie dopuszczono zabudowę. Wnioskowany podział działki nr 556/5 na działki budowlane byłby sprzeczny z ideą ochrony krajobrazu i ideą ochrony TPK.

18. Jan Bieschke wniósł następujące uwagi do projektu planu:

- 1) wyjazd na ul. Wiczlińską symbol 36 KD-X uważa za niebezpieczny, gdyż wyjazd ciągnikiem z maszynami od strony Łężyc jest niewidoczny,
- 2) parking na działce 554 przy gospodarstwie uważa jako nieuzasadniony (nie jest potrzebny, posiada własne podwórko),
- 3) prosi o wydzielenie 3 działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m² z działki 557/3 i działki 564 do drogi 37 KD-X równoległe do zabudowy 05 MN1 z wyjazdem na drogę o symbolu 37 KD-X. Posiada rodzinę wielodzietną i dlatego chciałby, żeby dzieci mogły otrzymać działki z ojcowizny (działki budowlane).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Przebieg końcowego odcinka ciągu pieszo – jezdnego 36 KD-X (nowy nr 37 KD-X) i geometria skrzyżowania z ulicą Wiczlińską zostały zmienione w nawiązaniu do stanu istniejącego.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Jana Bieschke uzasadnia się następująco:

Ad 2) Nie projektuje się parkingu przy działce nr 554. Ulica dojazdowa kończy się placem do zawracania.

Ad 3) Nieruchomość położona jest na terenie polany śródleśnej – tzw. Wielkiej Roli, w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska teren Wielkiej Roli powinien pozostać niezabudowany. Otwarta, zielona przestrzeń polany jest szczególną wartością krajobrazu Wielkiej Roli i pełni istotną rolę w ekosystemie TPK. Regulacje planistyczne dla Wielkiej Roli muszą być podporządkowane priorytetowi ochrony

krajobrazu i dominacji zieleni, w związku z czym w projekcie planu jedynie w niewielkim zakresie dopuszczono zabudowę. Wnioskowany podział działki nr 564 na działki budowlane byłby sprzeczny z ideą ochrony krajobrazu i ideą ochrony TPK.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

do uchwały nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli.

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

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa ul. Wiczlińskiej – 32 KD–Z 1/2, polegająca na poszerzeniu ulicy, realizacji dwustronnego chodnika i ścieżki rowerowej na wschodnim odcinku ulicy;
 - b) budowa ulic dojazdowych: 33 KD–D 1/2, 34 KD–D 1/2, 35 KD–D 1/2, 36 KD–D 1/2;
 - c) budowa ciągów pieszo – jezdnych, pieszych oraz pieszo – rowerowych;
 - 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) budowa sieci wodociągowej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;
 - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – pompowej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;
 - c) budowa sieci kanalizacji deszczowej; odbudowa Potoku Wiczlińskiego; budowa zbiornika retencyjnego otwartego na terenie 20 US,ZP;
 - d) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV oraz budowa stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
 - e) rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia.
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.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski