

UCHWAŁA NR XIII/246/11 RADY MIASTA GDYNI z dnia 26 października 2011 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana

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⁾) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) **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 dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana, oznaczony numerem ewidencyjnym 0101, obejmujący obszar o powierzchni 258,03 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu i północy – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdyni i wzdłuż brzegu morskiego,
- od wschodu – wzdłuż brzegu morskiego,
- od południa – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana i Osada Rybacka, wzdłuż południowej granicy dz. nr 101/6, następnie wzdłuż wschodniej i północnej granicy obszaru ogrodów działkowych im. E. Kwiatkowskiego i im. H. Sucharskiego do ul. Zielonej, dalej obejmuje obszar ogrodu działkowego „Kotwica” i biegnie do granicy administracyjnej miasta Gdyni,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 96 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 96 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 86 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **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

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, Nr 157, poz. 1241., z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 roku Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113.

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, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 roku Nr 32 poz. 159, Nr 153, poz. 901.

nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

- b) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**
Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Dopuszczenie wydzielenia lokali użytkowych jak dla terenów MN1.
 - c) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic, placów i ciągów pieszych publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
- 2) Tereny zabudowy usługowej:
 - a) **U – Zabudowa usługowa**
 - b) **UK – Usługi kultury**
 - c) **UO – Usługi oświaty i wychowania**
 - d) **US – Usługi sportu i rekreacji**
 - e) **UT – Usługi turystyki**
Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.
 - f) **UZ – Usługi zdrowia**
 - 3) Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej:
 - a) **PM – Tereny urzędów przystani morskiej**
Teren obiektów, urządzeń i instalacji morskiej przystani rybackiej.
 - 4) Tereny użytkowane rolniczo:
 - a) **R – Tereny rolnicze**
 - 5) Tereny zieleni i wód:
 - a) **ZL – Lasy**
 - b) **ZP – Zieleń urządzona**
 - c) **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.
 - d) **ZD – Ogrody działkowe**
 - e) **ZPL – Brzeg morski, plaża**
 - 6) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - b) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - c) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe**
 - d) **KDW – Drogi wewnętrzne**
 - e) **KS – Tereny urzędów transportu samochodowego - parkingi**
 - f) **KL – Tereny urzędów transportu lotniczego**
 - 7) Tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K – Tereny urzędów odprowadzania i oczyszczania ścieków**
 - b) **G – Tereny urzędów gazownictwa**
 - c) **E – Tereny urzędów 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 zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

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

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

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

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

6. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

§ 3

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

- 1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej inspirowanej tradycją miejsca poprzez:
 - a) zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”;
 - b) kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołu;
- 2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych);
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, lasów oraz terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem:
 - a) istniejącego zagospodarowania;
 - b) rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
 - c) struktury własności;
 - d) uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym: oddziaływania hałasu i ograniczeń dotyczących wysokości zabudowy;
- 4) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widokowych roztaczających się z istniejących punktów i ciągów widokowych;
- 5) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

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) na przylegających od wschodu do obszaru objętego planem morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru – PLB 220005 (wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000);
- 2) na przylegających od północnego wschodu do obszaru objętego planem morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura

2000 – pod nazwą Zatoka Pucka i Półwysep Helski, kod obszaru – PLH 220032, stanowiący obecnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty; obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

- 3) we wschodniej części obszaru objętego planem znajduje się stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” (wyznaczone zarządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 162/99 z dnia 16 listopada 1999 roku w sprawie uznania niektórych obszarów w woj. pomorskim za stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej); obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; zgodnie z powyższym na terenie stanowiska i jego bezpośredniego otoczenia (w odległości do 15,0 m od granicy stanowiska) zabrania się m.in. zmiany sposobu użytkowania terenu;
 - 4) obejmuje się ochroną zachowawczą:
 - a) drzewa oznaczone na rysunku planu;
 - b) szpalery drzew oznaczone na rysunku planu.
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

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” oznaczoną na rysunku planu;
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - ochrona historycznego układu przestrzennego z zachowaniem podwórza (dawnego majdanu), jako jednoprzestrzennego dziedzińca o nawierzchni kamiennej,
 - zachowanie lub przywrócenie historycznych form brył budynków i wartościowych elementów wnętrza, zakaz podziałów fizycznych i prawnych istniejących budynków,
 - dopuszczenie uzupełnienia zabudowy w rejonach wskazanych na rysunku planu, na zasadach ustalonych w planie miejscowym,
 - przywrócenie historycznej kompozycji parku dworskiego, likwidacja budynków gospodarczych i ogrodzeń wewnątrz parku,
 - zakaz realizacji nawierzchni bitumicznych i betonowych,
 - wykluczenie lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych i siłowni wiatrowych;
 - b) dla całego zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” należy sporządzić projekt rewaloryzacji stanowiący podstawę działań inwestycyjnych w granicach tej strefy; w projekcie rewaloryzacji należy uwzględnić zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalone w § 5 ust. 1 pkt 2a i w kartach terenów, oraz należy określić w szczególności:
 - zasady rewaloryzacji historycznej zabudowy - przywrócenia historycznych form brył budynków, detali (m.in. kształt otworów okiennych, stolarka drzwiowa, okienna, okucia) i wartościowych elementów wnętrza,
 - szczegółowe zasady sytuowania nowej zabudowy,
 - zasady rekompozycji parku,
 - zasady porządkowania i uzupełnień pozostałej zieleni,
 - formy i zasady lokalizacji obiektów małej architektury ogrodowej, oświetlenia oraz ogrodzeń – w dostosowaniu do zabytkowego charakteru zespołu,
 - zasady zagospodarowania podwórza (majdanu) i rewaloryzacji jego nawierzchni,
 - przebieg głównych ciągów pieszych i dojazdów oraz zasady rewaloryzacji nawierzchni dróg,
 - niezbędne do zachowania otwarcia i osie widokowe;

- c) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem rewaloryzacji dopuszcza się:
- wyburzenie obiektów nie zaliczonych do obiektów o walorach kulturowych – **do grup A, B i C,**
 - tymczasowe utwardzenie (nawierzchnie rozbieralne) ulic i ciągów pieszych;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na grupy obiektów wg poniższych zasad:
- a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
- i) dwór, ul. Rybaków 8,
 - ii) dom zarządcy, ul. Rybaków 7,
 - iii) budynek inwentarski (dawna obora), ul. Zielona 36;
- b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych,** obejmująca budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
- i) budynek inwentarski (dawna stajnia), ul. Zielona 36,
 - ii) czworak, ul. Rybaków 3,
 - iii) czworak, ul. Rybaków 4,
 - iv) czworak, ul. Rybaków 5,
 - v) czworak, ul. Rybaków 6;
- c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
- i) budynek inwentarski (dawna owczarnia) – ul. Zielona 36;
 - ii) budynek gospodarczy, ul. Rybaków 4,
 - iii) dwa budynki gospodarcze, ul. Rybaków 6,
 - iv) schron montowni torped, ul. Zielona (w rejonie szkoły),
 - v) schron korytarzowy o długości 145,0 m, między ul. Zieloną a ul. Ikara;
- d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- h) w razie ingerencji w strukturę obiektu grupy C lub jego całkowitej rozbiórki należy go udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 4) ustala się strefę ochrony archeologicznej grodziska średniowiecznego, oznaczoną na rysunku planu. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych.

Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 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 na terenach zieleni;
 - b) system ścieżek przebiegających wzdłuż ulic oraz przez tereny zieleni;
 - c) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni urządzonej, zieleni ekologiczno-krajobrazowej, lasy, tereny sportu i rekreacji z zielenią oraz tereny brzegu morskiego i plaż;
 - d) punkty widokowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych;
 - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną itp.

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 i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - 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;
 - 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 reklamy;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak teledystrybucyjne 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) dla terenu zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” objętego strefą ochrony konserwatorskiej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m², umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu i związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę,
 - 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 fasadzie,
 - projekt szyldu i jego usytuowanie należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów 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,
 - nie dopuszcza się reklam wolno stojących;
 - c) tereny rolnicze, ogrody działkowe i tereny zieleni: lasów, zieleni urządzonej i zieleni ekologiczno-krajobrazowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
 - d) tereny plaż i tereny urządzeń przystani morskiej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
 - e) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem nośników reklamowych na przystankach komunikacji zbiorowej stanowiących element systemu informacji miejskiej.
3. Na obszarze objętym planem ustala się:
- 1) ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu i dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane;
 - 2) poza obszarem położonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” dopuszcza się możliwość stosowania ogrodzeń pełnych pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.: zróżnicowanie faktury, cofnięcie cokołu i użycie odmiennego materiału np. kamienia, cegły, wkomponowanie elementów rzeźbiarskich wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia.
4. Szczegółowe zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady projektowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia odpadów, a także miejsc zabaw dla dzieci i ogólnodostępnej zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obejmujących kilka działek budowlanych, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) na obszarze objętym planem, pomiędzy punktem 91,673, a punktem 91,965, wg kilometrażu Urzędu Morskiego w Gdyni, znajduje się obszar morskiej przystani rybackiej „Gdynia – Obłuże” w granicach ustalonych zarządzeniem nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 11 stycznia 2011 r. w sprawie określenia granicy lądowej dla morskiej przystani rybackiej „Gdynia – Obłuże”; granice oznaczono na rysunku planu na podstawie załącznika graficznego do ww. zarządzenia. Przewidywana jest zmiana lokalizacji morskiej przystani rybackiej do granic oznaczonych na rysunku planu jako projektowane granice morskiej przystani rybackiej. Na terenie morskich przystani rybackich obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i

przystaniach morskich dotyczące ich organizacji i funkcjonowania; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;

- 2) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie) oraz granice pasa ochronnego zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

Obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 881 ust. 1 oraz decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniającej z zakazu określonego w art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej;

- 3) zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu wieloletniego „Programu ochrony brzegów morskich” (Dz. U. z 2003 r. nr 67, poz. 621) planowana jest ochrona brzegu morskiego. Dla brzegu morskiego znajdującego się w granicach planu, w zależności od sposobu zagospodarowania klifu i jego zaplecza, ustalono wymagany poziom zabezpieczenia (normę bezpieczeństwa brzegu), zapewniający ochronę przed zdarzeniem mogącym wystąpić:
 - a) 1 raz na 200 lat – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) 1 raz na 100 lat – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) 1 raz na 50 lat – dla terenów niezainwestowanych;
- 4) klif nadmorski wraz ze strefą przykrawędziową to tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych. Ustala się strefę ochrony klifu (oznaczoną na rysunku planu) będącą pasem terenu o szerokości wynoszącej przynajmniej trzy wysokości klifu liczone od jego podstawy (około 90 – 120 m). W strefie ochrony klifu obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu morskiej przystani rybackiej, niezbędnych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych, obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu oraz innych urządzeń wymienionych w kartach terenów. Istniejąca zabudowa położona w strefie ochrony klifu zagrożona jest osuwiskami stanowiącymi zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz koliduje z zasadami ochrony klifu, w związku z czym powinna ulec likwidacji. Obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 5) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 6) na obszarze objętym planem występują obszary zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal (o rzędnych do +2,5 m n.p.m.) – oznaczone na rysunku planu; na terenach tych obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli, z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu przystani morskiej, obiektów gospodarki wodnej, systemów ochrony brzegów, odpowiednio zorganizowanych ciągów pieszych oraz tymczasowych – sezonowych (sytuowanych na okres do 120 dni) obiektów związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż. Koncepcję sezonowego zagospodarowania plaż należy uzgadniać każdorazowo z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 7) w zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się część istniejącego, działającego lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego. Na obszarze

objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do ww. ustawy:

- a) obszar objęty planem znajduje się w rejonie podejścia do lotniska, w zasięgu **powierzchni ograniczających** wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni podejścia, powierzchni przejściowej i powierzchni poziomej wewnętrznej), wyznaczonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać objekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Powierzchnie ograniczające zostały przedstawione na rysunku planu za pomocą poziomicy – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających (dla całego obszaru objętego planem), zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:
 - wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
 - objekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,
 - właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstąpienie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;
- b) w południowo – zachodniej części obszaru objętego planem, należy zlokalizować świetlny system podejścia do drogi startowej – zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 sierpnia 1998 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dla lotnisk cywilnych. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie zasięg strefy świetlnego systemu podejścia do drogi startowej, o szerokości 120 m, symetrycznie względem osi drogi startowej. W granicach zasięgu strefy świetlnego systemu podejścia do drogi startowej obowiązują ograniczenia zawarte w załączniku 14 do Konwencji o międzynarodowym lotnictwie cywilnym (Dz. U. Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego nr 4 poz. 4); szczegółowa lokalizacja obiektów świetlnego systemu podejścia do drogi startowej ustalona zostanie w projekcie budowlanym;
- c) na obszarze objętym planem zabrania się:
 - budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków,
 - hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;
- 8) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych. Na obszarach, na których prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza L_N 50 dB lub L_{DWN} 60 dB, wyklucza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Na rysunku planu wskazano izofony prognozowanego poziomu hałasu - L_N 50 dB i L_{DWN} 60 dB (zgodnie z załącznikiem do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo).

W celu zapewnienia normatywnego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem należy zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej;
- 9) przez obszar objęty planem planowany jest przebieg rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa ustaloną w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dn. 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. W granicach strefy obowiązują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy bezpieczeństwa (w obszarach działek wymienionych w kartach terenów) wymagają uzgodnienia z właściwym organem administracji wojskowej w sprawach infrastruktury oraz z Zakładem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego;

- 10) przez obszar objęty planem przebiegają kanały magistrali ciepłej DN 250 i DN 150. W strefie o szerokości 3,0 m po obu stronach od ściany kanału lub skrajni rurociągu, zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację ciepłociągu. Wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci.
Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu kanałów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą, wskazanych informacyjnie na rysunku planu, granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej. W przypadku przełożenia ciepłociągów z terenów zainwestowanych lub przeznaczonych pod zainwestowanie, należy je sytuować w liniach rozgraniczających ulic, pod chodnikiem, równolegle do istniejącego uzbrojenia;
 - 11) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego ciśnienia o średnicy DN 100 i DN 90 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu), w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci.
Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
 - 12) na obszarze objętym planem znajdują się przewody tłoczne Ø 300 i Ø 250 sieci kanalizacji sanitarnej o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacyjnego. W strefie o szerokości po 2,0 m po obu stronach od skrajni rurociągu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację przewodów (np. sadzenia drzew). Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci.
Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów - zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
 - 13) na obszarze objętym planem znajdują się tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.
Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, zawierającego obiekty stwarzające ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania na terenach sąsiednich. Ograniczenia te zostały ujęte w zapisach planu poprzez ustalenia dotyczące możliwości zabudowy i dopuszczalnego sposobu użytkowania terenów w strefie bezpieczeństwa od terenu zamkniętego; granica strefy bezpieczeństwa została oznaczona na rysunku planu.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, 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 obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany jest z układem zewnętrznym poprzez ul. Zieloną (ulica zbiorcza) i ul. A. Dickmana (ulica zbiorcza);
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa odcinka ulicy zbiorczej 57 KD-Z 1/2 (ul. Zielona) i rozbudowa odcinka ulicy zbiorczej 58 KD-Z 1/2 (ul. Zielona);
 - b) rozbudowa ulicy zbiorczej 59 KD-Z 1/2 (ul. A. Dickmana);

- c) przebudowa ulic dojazdowych: 65 KD-D 1/2, 68 KD-D 1/2 (ul. Ikara);
 - d) budowa ulic dojazdowych: 60 KD-D 1/2, 61 KD-D 1/2, 62 KD-D 1/2 i 63 KD-D 1/2 (ul. Rybaków), 64 KD-D 1/2, 66 KD-D 1/2;
 - e) budowa dróg wewnętrznych 80 KDW i 81 KDW;
 - f) budowa ciągów pieszo – jezdnych i pieszo – rowerowych;
 - g) rozbudowa systemu ciągów pieszych, w tym przebudowa i budowa schodów prowadzących na plażę;
- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej. Szczegółowe warunki budowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - dla projektowanej zabudowy min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne,
 - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy, pod warunkiem wspólnego bilansowania potrzeb i wspólnej realizacji wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – min. 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
 - c) obiekty usług:
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
 - obiekty usług handlu - min. 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na punkt usługowy oraz 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - obiekty usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - obiekty hotelarskie – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój/apartament,
 - obiekty sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia – zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - d) ogrody działkowe – zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - e) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - f) przy obliczaniu wymaganej / dopuszczalnej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, niezbędna rozbudowa/przebudowa sieci; na terenie ogrodów działkowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przepompownie ścieków, niezbędna rozbudowa/przebudowa sieci; dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych przy budynkach administracyjnych na terenach ogrodów działkowych;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (w tym do sieci położonej poza obszarem planu - poza granicami administracyjnymi Gdyni i poprzez urządzenia podczyszczające do Zatoki Gdańskiej) lub do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych i rowów; niezbędna rozbudowa/przebudowa sieci;
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w północnym odcinku ul. Zielonej - w terenie zamkniętym 87 TZ i poprzez urządzenia podczyszczające do Zatoki Gdańskiej - poza obszarem objętym planem;

- c) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych; niezbędna rozbudowa/przebudowa sieci;
- d) zakaz odprowadzenia wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu);
- 4) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej, przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do występujących potrzeb inwestycyjnych;
 - b) stacje transformatorowe:
 - istniejące i nowoprojektowane – oznaczone symbolem E na rysunku planu; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - ponadto ustala się realizację stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej; przewiduje się rozbudowę sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – z sieci ciepłowniczej;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej w miejscach gwarantujących bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców, w uzgodnieniu z Dowództwem Marynarki Wojennej;
- 8) gospodarka odpadami – selekjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej 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, lub wydzielonych pasów technicznych, równolegle 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;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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; 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 połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną 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;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, 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) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku; obowiązująca 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; budynki sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie muszą tworzyć zabudowy zwartej, przerwy w zabudowie są dopuszczalne, a w niektórych wypadkach są wymagane warunkami technicznymi lub zapisami w karcie terenu; dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji;
 - 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) 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 sytuacjach określonych w karcie terenu;
 - 6) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 7) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - 8) „**ochronie zachowawczej drzew**” - należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy na terenach publicznych – kontynuację dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
 - 9) „**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;
 - 10) „**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 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 1,92 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
 - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza na działkach nr 74/3 i 75/3.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich; do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45° lub zgodnie z nachyleniem dachu istniejącego; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 62 KD-D;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 200 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 120 m²;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ogrodenia, 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 – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 350 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 62 KD-D (ul. Rybaków);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

- 2. KARTA TERENU O NUMERZE 02
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) POWIERZCHNIA – 1,92 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,UT – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, USŁUGI TURYSTYKI
 - a) funkcja wyłączona – wyklucza się kempingi i pola biwakowe, dopuszcza się zabudowę jednorodziną z pokojami gościnnymi.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 od linii rozgraniczającej ulicy 62 KD-D;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 250 m²;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) 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
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 62 KD-D (ul. Rybaków);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %, nie dotyczy terenu gminy.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) POWIERZCHNIA – 0,22 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.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 35°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu; 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;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 62 KD-D;

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

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

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

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 – 600 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;

b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony klifu, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;

d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd - od ulicy 62 KD-D – ul. Rybaków; należy zapewnić dojazd do działek nr 1066/71 i 1066/72 przez teren 03 MN1;

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

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 0101

1) POWIERZCHNIA – 3,16 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.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;
 - d) kalenice – równoległe do przyległych ulic lub drogi wewnętrznej 81 KDW;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - f) linie zabudowy:
 - obowiązujące – 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 81 KDW,
 - nieprzekraczalne – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 63 KD-D, 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 64 KD-D i 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 62 KD-D;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 200 m²;
 - h) rzuty budynków mieszkalnych projektować jako prostokątne o stosunku boków 1: 1,5 – 2;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić szpaler drzew, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
 - 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;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) część terenu objęta jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 62 KD-D, 63 KD-D (ul. Rybaków), 64 KD-D i drogi wewnętrznej 81 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - 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 0101
- 1) POWIERZCHNIA – 0,64 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.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże”, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) kalenice równoległe do ulicy 63 KD-D;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - f) linie zabudowy:
 - obowiązujące – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 63 KD-D,
 - nieprzekraczalne – 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 64 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 200 m²;
 - h) rzuty budynków mieszkalnych projektować jako prostokątne o stosunku boków ok. 1: 2;
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić szpaler drzew, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się ogrodzenie terenu o całkowitej wysokości do 1,50 m; wyklucza się elementy ogrodzeń prefabrykowane, betonowe oraz ogrodzenia z siatki.
 - 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 28,0 m.
 - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
 - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd od ulic: 63 KD-D i 64 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - 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 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA – 0,33 ha**
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA SZEREGOWA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie dotyczy.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej, gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich – do 0,90,
 - dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej – do 0,60;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 67 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej, gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) ustala się lokalizację stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia środkowych działek budowlanych – 300 m², skrajnych – 600 m².
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 11.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 67 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
 - 10) INNE ZAPISY
 - a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 7. KARTA TERENU O NUMERZE 07
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,02 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie dotyczy.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,25, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - g) w strefie ochrony klifu dopuszcza się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) min. powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²; dopuszcza się adaptację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 1200 m².
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 4;
 - c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 70 KD-D (ul. Ikara);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; wyklucza się realizację wymaganej liczby miejsc postojowych w formie boksów garażowych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. KARTY TERENÓW O NUMERACH 08 – 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 08 – 0,32 ha
 - b) teren nr 09 – 0,64 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) na terenie 09 MW3 ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie dotyczy.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 08 MW3 – do 1,00;
 - dla terenu 09 MW3 – do 1,25, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 60,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 25° - 30°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 70 KD – D i zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony i wiatrołapy na odległość nie większą niż 1,50 m;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 08 MW3 – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 09 MW3 – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połąci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) na terenach ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - i) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - j) 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 terenu 08 MW3 – 3000 m²,
 - dla terenu 09 MW3 – 2500 m²;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenu 09 MW3 znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) część terenu 09 MW3, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują

zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.

8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

a) dojazd od ulic:

- do terenu 08 MW3 od ulicy 70 KD-D (ul. Ikara),
- do terenu 09 MW3 od ulic: 69 KD-D (ul. Dedala) i 70 KD-D (ul. Ikara);

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; wyklucza się realizację wymaganej liczby miejsc postojowych w formie boksów garażowych;

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

9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0 %

10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) **POWIERZCHNIA** – 1,08 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

a) dopuszcza się adaptację istniejącego pawilonu handlowego na dz. nr 1066/51 bez możliwości rozbudowy.

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

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej.

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

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

a) intensywność zabudowy – do 1,25, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 65,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony i wiatrołapy na odległość nie większą niż 1,50 m;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;

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

g) w granicach obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, dopuszcza się urządzenie do 20 miejsc postojowych lokalizowanych od strony ulicy 69 KD-D, z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. krętek trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA;

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

i) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

j) 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 – 2400 m².

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy

- określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
- b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulic 68 KD-D (ul. Ikara) i 69 KD-D (ul. Dedala);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; wyklucza się realizację wymaganej liczby miejsc postojowych w formie boksów garażowych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0 %**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

**10. KARTY TERENÓW O NUMERACH 11 – 12
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**

- 1) **POWIERZCHNIA**
 - a) teren nr 11 – 0,58 ha
 - b) teren nr 12 – 0,54 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) na terenie 11 MW3 obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,00;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 60,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony i wiatrołapy na odległość nie większą niż 1,50 m;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - 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 – 2500 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenów znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) część terenów, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.

- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 69 KD-D (ul. Dedala);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; wyklucza się realizację wymaganej liczby miejsc postojowych w formie boksów garażowych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,25;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 69 KD-D, 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 68 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez wiatrołapy i balkony na odległość nie większą niż 1,50 m;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - 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 – 2100 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 68 KD-D (ul. Ikara) i 69 KD-D (ul. Dedala);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; wyklucza się realizację wymaganej liczby miejsc postojowych w formie boksów garażowych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,00;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 25° - 35°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 68 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony i wiatrołapy na odległość nie większą niż 1,50 m;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - 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 – 2000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 68 KD-D (ul. Ikara);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; wyklucza się realizację boksów garażowych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,27 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA
 - a) ustala się wymóg lokalizacji usług przynajmniej w parterze budynku.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – usługową;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,20, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 25° - 35°;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- g) w granicach obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, dopuszcza się urządzenie do 10 miejsc postojowych lokalizowanych od strony ulicy 69 KD-D, z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratki trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA;
- h) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulicy 68 KD-D (ul. Ikara);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika parkingowego dla usług – do 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 %
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,14 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 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 sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 25° - 35°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - g) 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 – 400 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielania gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 200 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: KD-D 69 KD-D (ul. Dedala), 70 KD-D (ul. Ikara);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; dopuszcza się przejazd przez teren 16 U;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**
- 15. KARTA TERENU O NUMERZE 17**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA – 1,33 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- U – ZABUDOWA USŁUGOWA**
- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny i budynki gospodarcze) w gospodarstwie ogrodniczym;
 - b) funkcja wyłączona – wyklucza się sytuowanie szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) część terenu znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 0,75;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od ulicy 58 KD-Z, 8,0 m od terenu 43 ZP; 14,0 m od ulicy 63 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - g) zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynku mieszkalnego w gospodarstwie ogrodniczym;
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek nr 1070/5 i 1070/6;
 - i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić szpaler drzew, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
 - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki 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; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których

- powierzchnia wynosi min. 600 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie /lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
 - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulicy 63 KD-D (ul. Rybaków); dopuszcza się przejazd przez teren 43 ZP;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %**
 - 10) **INNE ZAPISY**
 - a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 16. KARTY TERENÓW O NUMERACH 18 – 19**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA**
 - a) teren nr 18 – 1,03 ha
 - b) teren nr 19 – 2,12 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

 - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
 - b) dopuszcza się lokalizację mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową, lecz nie więcej niż jedno mieszkanie na jednej działce budowlanej;
 - c) funkcja wyłączona – wyklucza się sytuowanie szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
 - 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) część terenu 19 U znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8; w celu zapewnienia normatywnego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem należy zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 30° - 45° lub w nawiązaniu do nachylenia dachu istniejącego; pokrycie dachu dachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połąci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

- h) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenów 18 U i 19 U oraz drogi 80 KDW w rejonie włączenia do ulicy 59 KD-Z – w celu poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 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 – 1200 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone, wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 700 m²;
 - b) w projekcie podziału terenów 18 U i 19 U należy zapewnić dojazd do wszystkich wyznaczanych działek budowlanych poprzez układ dróg/dojazdów wewnętrznych z ograniczeniem włączeń do ulicy 59 KD-Z – zgodnie z pkt 8 lit. a; proponowane podziały pokazano orientacyjnie na rysunku planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) na terenie 19 U (w granicach dz. nr 71/5, 95/5, 94/5), występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, wynikające z zasięgu strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego biegnącego w ulicy 59 KD-Z – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
 - c) część terenu 19 U objęta jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd:
 - do terenu 18 U – poprzez układ dróg/dojazdów wewnętrznych z włączeniem do ulicy 59 KD-Z (ul. A. Dickmana) poprzez ulicę wewnętrzną 80 KDW lub układ dróg projektowany na terenie przyległym od strony południowej (poza granicami opracowania planu); dopuszcza się tymczasowe bezpośrednie powiązanie z ulicą 59 KD-Z (ul. A. Dickmana) za zgodą zarządcy drogi,
 - do terenu 19 U – poprzez układ dróg/dojazdów wewnętrznych z włączeniem do ulicy 59 KD-Z (ul. A. Dickmana) poprzez ulicę wewnętrzną 80 KDW; do istniejącej zabudowy, zrealizowanej przed uchwaleniem planu, dopuszcza się dojazd istniejącymi zjazdami od ulicy 59 KD-Z – w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

17. KARTA TERENU O NUMERZE 20

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) **POWIERZCHNIA – 3,84 ha**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcja wyłączona – wyklucza się sytuowanie szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki

mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiednich terenów.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,90;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 13,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 59 KD-Z (ul. A. Dickmana);
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - g) 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 – 1,5 ha.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) na terenie (w granicach dz. nr 2 i 31/3), występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, wynikające z zasięgu strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego, biegnącego w ulicy 59 KD-Z – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
 - c) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ– terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 59 KD-Z (ul. A. Dickmana);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,66 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, budynek parafialny)
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość budynku kościoła – do 16,0 m, z wyjątkiem wieży, dla której dopuszcza się wysokość do 25,0 m,
 - wysokość budynku parafialnego – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji budynku parafialnego – do 15,0 m;

- c) rodzaj dachu:
 - dla budynku kościoła – nie ustala się,
 - dla budynku parafialnego – stromy o kącie nachylenia połaci 25° - 35°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od ulicy 58 KD-Z pod warunkiem przełożenia rurociągów tłocznych kanalizacji sanitarnej, 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 63 KD-D, 66 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejący krzyż orientacyjnie wskazany na rysunku planu; dopuszcza się zmianę lokalizacji krzyża w obrębie terenu 21 UK;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 63 KD-D (ul. Rybaków) i 66 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
 - 10) INNE ZAPISY
 - a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 19. KARTA TERENU O NUMERZE 22
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK,UZ,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI TURYSTYKI
 - a) funkcja wyłączona – wyklucza się sytuowanie szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,90;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 58 KD-Z pod warunkiem przełożenia rurociągów tłocznych kanalizacji sanitarnej, 8,0 m od 77 KD-X i 5,0 m od 66 KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) 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 – 2700 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 66 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0 %**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 20. KARTA TERENU O NUMERZE 23**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA – 3,85 ha**
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- UK,UZ,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI TURYSTYKI**
- a) funkcja wyłączona – wyklucza się sytuowanie szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;
 - b) ustala się obszary wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, w których dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa i szpalery drzew oznaczone na rysunku planu;
 - d) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże”, oznaczonej na rysunku planu; dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej należy sporządzić projekt rewaloryzacji zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) dwór, ul. Rybaków 8,
 - ii) dom zarządcy, ul. Rybaków 7,
 - iii) budynek inwentarski (dawna obora), ul. Zielona 36,
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek inwentarski (dawna stajnia), ul. Zielona 36,
 - ii) czworak, ul. Rybaków 3,
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek inwentarski (dawna owczarnia), ul. Zielona 36.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy istniejącej – budynki grupy A i B – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - wysokość pozostałych budynków przylegających do podwórza – dawnego majdanu (budynek grupy C i budynek projektowany) – do 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu,
 - wysokość budynków projektowanych przy ciągu pieszo-jezdnym 72 KD-X – zgodnie z projektem rewaloryzacji, o którym mowa w pkt 4 lit. a,
 - wysokość pozostałych budynków projektowanych po wschodniej stronie terenu – do 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu:
 - dla budynków grupy A i B – stromy, zgodnie z istniejącym nachyleniem,
 - dla budynku grupy C i budynku projektowanego przy majdanie – stromy, o kącie nachylenia połaci 20° - 30°,
 - dla budynków projektowanych po wschodniej stronie terenu oraz przy ciągu pieszo-jezdnym 72 KD-X – stromy, o kącie nachylenia połaci 20° - 30° lub 40° - 45° – zgodnie z projektem rewaloryzacji, o którym mowa w pkt 4 lit. a,
 - pokrycie dachów o spadku 40° - 45° dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
 - d) materiały elewacyjne:
 - dawna obora, dom zarządcy i budynek projektowany przy ciągu 72 KD-X – cegła,
 - dawna owczarnia – cegła, kamień,
 - dwór i budynki projektowane – tynk, cegła, drewno, kamień – zgodnie z projektem rewaloryzacji, o którym mowa w pkt 4 lit. a,
 - e) linie zabudowy:
 - obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - budynków grupy A, B, C – zgodnie z historycznym obrysem rzutów budynków,
 - powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - h) podwórze – dawny majdan, zachować jako jednoprzestrzenny dziedziniec o nawierzchni kamiennej;
 - i) w części wschodniej terenu realizować zabudowę w formie odrębnych budynków, sytuowanych równolegle i prostopadle do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy, których pierzeje utworzą dziedziniec otwarty w kierunku wschodnim lub zachodnim;
 - j) w części zachodniej terenu nową zabudowę realizować z uwzględnieniem przejazdu bramowego;
 - k) parking należy sytuować w północnej części terenu z dojazdem od ulicy 65 KD-D; dopuszcza się parkowanie na majdanie z dojazdem od ulicy 66 KD-D przez przejazd bramowy;

- l) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - m) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić oś widokową orientacyjnie wskazaną na rysunku planu;
 - n) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; dopuszcza się wyłącznie zewnętrzne ogrodzenie terenu, o całkowitej wysokości do 1,50 m; wyklucza się elementy ogrodzeń prefabrykowane, betonowe oraz ogrodzenia z siatki.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1,4 ha.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 65 KD-D, 66 KD-D (przez przejazd bramowy w projektowanym budynku) i od ciągu pieszo – jezdni 72 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) dopuszcza się realizację wbudowanej stacji transformatorowej niezbędnej do zasilania w energię elektryczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %**, nie dotyczy terenu gminy.
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

21. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 24 – 25**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 24 – 0,29 ha
 - b) teren nr 25 – 0,99 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
UT – USŁUGI TURYSTYKI
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) na terenie 25 UT ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, w którym dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże”, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) czworak, ul. Rybaków 4,
 - ii) czworak, ul. Rybaków 5,

- iii) czworak, ul. Rybaków 6,
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) dwa budynki gospodarcze, ul. Rybaków 6,
 - ii) budynek gospodarczy, ul. Rybaków 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – 22,0 m,
 - szerokość elewacji bocznej – 10,0 m - 11,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - d) kalenice – równoległe do ciągu pieszo-jezdnego 71 KD-X;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne: cegła, kamień;
 - f) linie zabudowy:
 - obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne – 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 64 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 24 UT – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 25 UT – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenu 24 UT – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 25 UT – min. 40% powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru, wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; nie dopuszcza się ogrodzeń od frontu budynków; dopuszcza się ogrodzenia o całkowitej wysokości do 1,50 m; wyklucza się elementy ogrodzeń prefabrykowane, betonowe oraz ogrodzenia z siatki.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - na terenie 24 UT – 0,28 ha,
 - na terenie 25 UT – 0,30 ha.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenu 25 UT, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - c) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 64 KD-D i ciągu pieszo - jezdnego 71 KD-X;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 26

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 2,16 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) teren znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – prognozowany, długookresowy średni poziom dźwięku przekracza L_{DWN} 55 dB – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 58 KD-Z i terenu 06 MN3 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 67 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY
 - a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 2,47 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,UT,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI, ZIELEŃ URZĄDZONA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 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 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 25,0 m; do elewacji frontowej nie wlicza się parterowych łączników, prostopadłych do osi podłużnej budynków, pod warunkiem wycofania ich o min. 5,0 m do lica budynku;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45° pokryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 62 KD-D, 14,0 m od linii rozgraniczających ulicy 63 KD-D i 10,0 m od granicy z terenem 33 R,ZE;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej; powierzchnia pojedynczego budynku nie może przekroczyć 300 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić szpaler drzew, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
 - 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 – 5000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) część terenu objęta jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic 62 KD-D i 63 KD-D (ul. Rybaków);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

24. KARTA TERENU O NUMERZE 28

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 3,46 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zachować kompleksy istniejących zadrzewień – wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń

- standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy stanowiącej zaplecze ogólnodostępnych obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy z gastronomią, sale ćwiczeń, zaplecze sanitarne, gospodarcze); zabudowę realizować wyłącznie na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - c) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 40° – 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni lub brązu;
 - e) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 62 KD-D i zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 500 m²;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni terenu;
 - i) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić m.in.: terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, zieleń niską i wysoką, miejsca wypoczynku;
 - j) terenowe urządzenia sportowe jak np. korty tenisowe, boiska do gier zespołowych, należy sytuować w rejonach orientacyjnie wskazanych na rysunku parku;
 - k) ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszorowerowych, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu;
 - l) parkingi realizować z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. krtek trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 64 KD-D (ul. Rybaków), ponadto do obiektów infrastruktury technicznej od ulicy 68 KD-D (ul. Ikara);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) ustala się dwa tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oznaczone symbolem K na rysunku planu; szczegółowe lokalizacje mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne; dopuszcza się rezygnację z projektowanej przepompowni i grawitacyjne odprowadzenie ścieków sanitarnych do przepompowni przy ul. Ikara; należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do urządzeń;
 - d) ustala się lokalizację otwartego zbiornika retencyjnego, wraz z urządzeniami

- podczyszczającymi wody opadowe, w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; brzegi zbiornika umacniać materiałami naturalnymi; należy zapewnić dojazd do zbiornika;
- e) ustala się lokalizację gazowej stacji redukcyjno – pomiarowej, oznaczoną symbolem G na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej; należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do urządzenia;
 - f) ustala się lokalizację stacji transformatorowej, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. KARTA TERENU O NUMERZE 29

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 4,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,UT,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI, ZIELEŃ URZĄDZONA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z projektu zagospodarowania terenu;
 - c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 10,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 65,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 25° - 40°; pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 6000 m²;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
 - h) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić m.in.: terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury;
 - 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 – 4,0 ha.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie /lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.

- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 62 KD-D (ul. Rybaków);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - d) ustala się lokalizację otwartego zbiornika retencyjnego (w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu) wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe, odbierającego wody opadowe z terenów: 29 US/UT,ZP i z części terenów 62 KD-D i 63 KD-D; brzegi zbiornika umacniać materiałami naturalnymi; należy zapewnić dojazd do zbiornika;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. KARTA TERENU O NUMERZE 30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 1,57 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
PM,ZE – TERENY URZĄDZEŃ PRZYSTANI MORSKIEJ – morska przystań rybacka „Gdynia – Obłuże”, ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3;
 - b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy związanej z morską przystanią rybacką;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 100,0 m²;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - h) dopuszcza się urządzenia związane z funkcjonowaniem morskiej przystani rybackiej;
 - i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; dopuszcza się realizację ciągu w formie schodów terenowych;
 - j) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach morskiej przystani rybackiej „Gdynia – Obłuże” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) teren stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - e) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu

- wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu;
- g) projekt budowlany morskiej przystani rybackiej uzgodnić z Dowództwem Marynarki Wojennej w Gdyni.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 62 KD-D (ul. Rybaków);
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %, nie dotyczy terenu gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 27. KARTA TERENU O NUMERZE 31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101
- 1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
PM,ZPL - TERENY URZĄDZEŃ PRYZYSTANI MORSKIEJ – morska przystań rybacka Gdynia Obłuże, BRZEG MORSKI, PLAŻA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) teren graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka PLB 220005, należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 1;
- b) teren znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywki” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy związanej z morską przystanią rybacką - budynek, przeznaczony na sprzęt rybacki;
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 4,0 m;
- d) rodzaj dachu – płaski lub stromy;
- e) powierzchnia zabudowy – do 60 m²;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- g) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzienia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach morskiej przystani rybackiej „Gdynia – Obłuże” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
- c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożony zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;
- d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- e) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd – nie ustala się;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 28. KARTA TERENU O NUMERZE 32**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 3,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
PM,ZPL – TERENY URZĄDZEŃ PRZYSTANI MORSKIEJ – morska przystań rybacka, BRZEG MORSKI, PLAŻA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka PLB 220005, należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 1;
 - b) teren graniczy z obszarem ochrony siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032, należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
 - zabudowy związanej z morską przystanią rybacką – budynek biurowo-techniczny i magazynowy,
 - zabudowy związanej z funkcjonowaniem kąpieliska – zaplecze sanitarne, pomieszczenia ratowników itp.,
 - budynków sezonowych (sytuowanych na okres do 120 dni) związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż; lokalizacja sezonowego zagospodarowania plaż – zgodnie z corocznie uzgodnionym z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej planem sezonowego zagospodarowania plaż;
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 5,0 m przy dachu płaskim, do 8,0 m przy dachu stromym;
 - d) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 35° - 45°, przy czym dla obiektów sezonowego zagospodarowania plaż kąta nachylenia połąci nie ustala się;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - do 150 m² – dla zabudowy obsługującej morską przystań rybacką,
 - do 100 m² – dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem kąpieliska;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - h) dopuszcza się urządzenia związane z funkcjonowaniem morskiej przystani rybackiej;
 - i) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz urządzenia związane z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż;
 - j) w zagospodarowaniu uwzględnić niezbędne urządzenia ochrony brzegu morskiego;
 - k) zapewnić dojazd do przystani rybackiej od strony Gminy Kosakowo;
 - l) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzienia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na rysunku planu wskazano projektowane granice morskiej przystani rybackiej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - c) teren stanowi obszar zagrożony zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd – od ul. Zielonej - przez teren 87 TZ, dalej przez teren położony poza obszarem objętym planem w granicach Gminy Kosakowo;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na terenie Gminy Kosakowo;

- c) odprowadzenie ścieków – do przepompowni ścieków na terenie Gminy Kosakowo, następnie do sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. KARTY TERENÓW O NUMERACH 33 – 36

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 33 – 7,46 ha
- b) teren nr 34 – 34,13 ha
- c) teren nr 35 – 13,57 ha
- d) teren nr 36 – 21,68 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW

R,ZE – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) część terenów znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy;
- b) na terenach 33 R,ZE i 34 R,ZE dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, pod warunkiem:
 - zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni terenu,
 - realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych w odległości min. 180,0 m od granic terenu 96 TZ (dotyczy terenu 34 R,ZE);
- c) zakaz lokalizacji reklam;
- d) ogrodzenia powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu 34 R,ZE znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
- b) część terenu 34 R,ZE znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) część terenu 34 R,ZE, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
- d) teren 33 R,ZE znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- e) tereny 34 R,ZE znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- f) tereny 35 R,ZE, 36 R,ZE znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia i przejściowej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- g) części terenów 34 R,ZE i 35 R,ZE znajdują się w zasięgu strefy świetlnego systemu podejścia do drogi startowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7 b;
- h) na terenach 35 R,ZE (w granicach dz. nr 42/6, 36/8, 48/6, 86/5 i 87/5) i 36 R,ZE (w granicach

- dz. nr 19/10 i 40/6) występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
- i) na terenie 35 R,ZE występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - j) na terenie 35 R,ZE występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12;
 - k) teren 34 R,ZE oraz części terenów 33 R,ZE, 35 R,ZE i 36 R,ZE objęte są strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu;
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
 - do terenu 33 R,ZE od ulicy: 62 KD-D,
 - do terenu 34 R,ZE od ulic: 61 KD-D i 62 KD-D; dopuszcza się dojazd istniejącym zjazdem od ulicy 57 KD-Z,
 - do terenu 35 R,ZE od ulicy 60 KD-D,
 - do terenu 36 R,ZE od ulicy 61 KD-D i od ciągu pieszo – jezdni 75 KD – X,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0 %**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji na terenach 33 R,ZE, 34 R,ZE i 36 R,ZE należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
30. **KARTA TERENU O NUMERZE 37**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA – 1,98 ha**
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
ZL – LASY
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.**
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji;
 - b) ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - c) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
 - 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.**
 - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - e) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
 - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) dojazd – jedynie dla służb leśnych – od ulicy 64 KD-D przez teren 28 US,ZP.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. KARTA TERENU O NUMERZE 38

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd – jedynie dla służb leśnych – od ulicy 62 KD-D przez teren 29 US,UT,ZP.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. KARTY TERENÓW O NUMERACH 39 – 44

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 39 – 0,17 ha
- b) teren nr 40 – 0,72 ha
- c) teren nr 41 – 0,26 ha
- d) teren nr 42 – 0,15 ha
- e) teren nr 43 – 0,22 ha
- f) teren nr 44 – 3,06 ha

- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie 44 ZP obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR
 - a) w granicach terenów znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) na terenie 40 ZP – schron korytarzowy o długości 145,0 m, między ul. Zieloną a ul. Ikara,
 - ii) na terenie 41 ZP – schron montowni torped, ul. Zielona (w rejonie szkoły).
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) przez teren 43 ZP ustala się dojazd do zabudowy na terenie 17 U;
 - c) w zagospodarowaniu terenu 44 ZP uwzględnić punkty widokowe – w rejonach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się urządzenie innych punktów widokowych

- wynikających z projektu zagospodarowania terenu; punkty widokowe lokalizować w odległości min. 10,0 m od krawędzi klifu w sposób nie zagrażający stateczności klifu;
- d) w otoczeniu punktów widokowych dopuszcza się cięcia korekcyjne koron drzew przesłaniających panoramy widokowe;
 - e) w zagospodarowaniu terenów 39 ZP i 42 ZP uwzględnić istniejące pomniki;
 - f) na terenach 40 ZP, 41 ZP, 42 ZP i 44 ZP ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu; ciąg pieszy na terenie 44 ZP usytuować w odległości min. 5,0 m od korony klifu;
 - g) w zagospodarowaniu terenu 43 ZP uwzględnić szpaler drzew, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
 - h) zakaz lokalizacji reklam;
 - i) ogrodzenia powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu 44 ZP znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu 44 ZP oraz tereny 39 ZP, 40 ZP i 42 ZP znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - c) część terenu 44 ZP znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) część terenów 39 ZP, 40 ZP, 41 ZP, 44 ZP, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - e) tereny 39 ZP, 40 ZP, 41 ZP, 42 ZP i 44 ZP znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) teren 43 ZP znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - g) na terenach 39 ZP, 40 ZP i 42 ZP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - h) na terenie 42 ZP i 43 ZP występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 11.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu nr 39 ZP – od ulicy 68 KD-D i 70 KD-D (ul. Ikara),
 - do terenu nr 40 ZP – od ulicy 68 KD-D (ul. Ikara),
 - do terenu nr 41 ZP – od ulicy 58 KD-Z (ul. Zielona),
 - do terenu nr 42 ZP – od ulic: 65 KD-D i 58 KD-Z (ul. Zielona),
 - do terenu nr 43 ZP – od ulicy 63 KD-D (ul. Rybaków),
 - do terenu nr 44 ZP – od ulicy 70 KD-D (ul. Ikara);
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0 %
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji na terenie 43 ZP należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 33. KARTA TERENU O NUMERZE 45
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP/US – ZIELEŃ URZĄDZONA / USŁUG SPORTU I REKREACJI
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zachować kompleksy istniejących zadrzewień – wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone 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 terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury i place zabaw dla dzieci;
 - b) w północnej części terenu, przy ciągu pieszym 79 KD – X, dopuszcza się urządzenie parkingu dla rowerów;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
 - d) ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić urządzenie punktu widokowego, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu; punkt widokowy lokalizować w odległości min. 10,0 m od krawędzi klifu w sposób nie zagrażający stateczności klifu;
 - f) 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 – 1,19 ha.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 69 KD-D (ul. Dedala);
 - b) wymagania parkingowe – zakaz parkowania;
 - c) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 pkt 4.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

34. KARTY TERENÓW O NUMERACH 46 – 47

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 46 – 0,25 ha
 - b) teren nr 47 – 0,51 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENÓW
ZP/KS – ZIELEŃ URZĄDZONA / TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parkingi
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
 - c) na terenie 46 ZP/KS dopuszcza się realizację parkingów w poziomie terenu z zastosowaniem

nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratki trawnikowych lub płyt azurowych typu MEBA;

- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %;
 - e) w zagospodarowaniu terenu 46 ZP/KS uwzględnić ogólnodostępny ciąg pieszy, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działek:
 - na terenie 46 ZP/KS – 0,25 ha,
 - terenie nr 47 ZP/KS – 0,51 ha.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren 46 ZP/KS znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren 46 ZP/KS znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren 47 ZP/KS znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) na terenie 47 ZP/KS występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - e) na terenie 47 ZP/KS występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 11;
 - f) na terenie 47 ZP/KS występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
 - do terenu 46 ZP/KS – od ulicy 68 KD-D (ul. Ikara),
 - do terenu 47 ZP/KS – od ulicy 67 KD-D i 58 KD-Z (ul. Zielona); zasady obsługi komunikacyjnej uzgodnić z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0 %**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji na terenie 47 ZP/KS należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

35. KARTA TERENU O NUMERZE 48

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) **POWIERZCHNIA – 8,92 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) część terenu znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3;
- b) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych;
- c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości

przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu;
 - c) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - e) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) część terenu objęta jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 62 KD-D (ul. Rybaków) i 69 KD-D (ul. Dedala) przez teren 45 ZP/US;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

36. KARTA TERENU O NUMERZE 49

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren, oznaczony na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów

- budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- e) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ciągu pieszo – jezdni 73 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 37. KARTA TERENU O NUMERZE 50
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,81 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3;
 - b) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych;
 - c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu znajduje się w granicach morskiej przystani rybackiej „Gdynia – Obłuże” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1; w przypadku uchylenia zarządzenia w sprawie morskiej przystani rybackiej teren znajdzie się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1;
 - b) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) teren stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - e) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd – od ciągu pieszo-jezdni 73 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 38. KARTA TERENU O NUMERZE 51
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha

- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3;
 - b) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych;
 - c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 62 KD-D (ul. Rybaków) poprzez ciąg pieszo – jezdny 73 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 39. KARTY TERENÓW O NUMERACH 52-54
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 52 – 10,36 ha
 - b) teren nr 53 – 7,12 ha
 - c) teren nr 54 – 12,28 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZD – OGRODY DZIAŁKOWE
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) części terenów 52 ZD – 54 ZD znajdują się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
 - altan ogrodowych,
 - budynków administracyjnych, których lokalizację dopuszcza się na terenach 52 ZD i 54 ZD – na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - dla altan – do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków administracyjnych – do 5,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla altan – do 25 m²,
 - dla budynków administracyjnych – do 150 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90 % powierzchni terenu;
 - g) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić obiekty małej architektury i parkingi;
 - h) zakaz lokalizacji reklam;
 - i) ogrodzenia powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu 52 ZD, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - b) na terenie 52 ZD (w granicach dz. nr 19/10 i 20/8) występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
 - c) na terenie 53 ZD występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - d) teren 52 ZD znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia i przejściowej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) tereny 53 ZD, 54 ZD znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) część terenu 52 ZD znajduje się w zasięgu strefy świetlnego systemu podejścia do drogi startowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7b;
 - g) teren 52 ZD i część terenu 53 ZD objęte są strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu;
 - h) projekt zagospodarowania ogrodów działkowych na terenie 52 ZD należy uzgodnić z Dowództwem Marynarki Wojennej w Gdyni.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
 - do terenu 52 ZD - od ciągu pieszo-jezdnego 75 KD-X,
 - do terenów 53 ZD i 54 ZD od ulicy 60 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie 52 ZD ustala się lokalizację podziemnego zbiornika retencyjnego, wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe; zbiornik zrealizować w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu lub zgodnie z projektem zagospodarowania terenu w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; zapewnić dojazd do zbiornika;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0 %
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
40. **KARTA TERENU O NUMERZE 55**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101
- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,11 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

ZPL – BRZEG MORSKI - PLAŻA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka PLB 220005, należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 1;
 - b) część terenu znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się obiekty małej architektury i zaplecze sanitarne plaży;
 - c) dopuszcza się niezbędne urządzenia ochrony brzegu morskiego;
 - d) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren stanowi obszar zagrożony zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) teren objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd – nie ustala się;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

41. KARTA TERENU O NUMERZE 56

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

- 1) POWIERZCHNIA – 1,45 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZPL – BRZEG MORSKI - PLAŻA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka PLB 220005, należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 1;
 - b) część terenu graniczy z obszarem ochrony siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032, należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 2;
 - c) teren znajduje się w granicach stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) uwzględnić niezbędne urządzenia ochrony brzegu morskiego;
 - c) zakaz lokalizacji reklam i zakaz grodzenia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy

- określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożony zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) część terenu objęta jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd – nie ustala się;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**42. KARTY TERENÓW O NUMERACH 57 – 59
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 0101**

- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr 57 – 2,34 ha
 - b) teren nr 58 – 2,35 ha
 - c) teren nr 59 – 1,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- 57 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Zielona**
58 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Zielona
59 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Dickmana
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulic, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego i lotniczego lub w związku z realizacją sieci infrastruktury technicznej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) dla ulicy 57 KD-Z – min. 23,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ulicy 58 KD-Z – min. 17,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla ulicy 59 KD-Z – 20,0 m;
 - d) w przekroju ulic Zielonej i A. Dickmana uwzględnić ścieżki rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu.
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenów 58 KD-Z i 59 KD-Z znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu 58 KD-Z, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - c) teren 57 KD-Z znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia i przejściowej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) teren 58 KD-Z znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Okywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) teren 59 KD-Z znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej

- dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie /lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- f) część terenu 57 KD-Z znajduje się w zasięgu strefy świetlnego systemu podejścia do drogi startowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7 b;
 - g) na terenach 57 KD-Z (w granicach dz. nr 12/6, 27/9, 32/6 i 41/6) i 59 KD-Z (w granicach dz. nr 2, 15, 16, 17/1, 17/2, 19/10, 27/5, 31/3, 41/20, 50/14, 53/21, 71/5, 94/5, 95/5, 97/3), występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
 - h) na terenach 57 KD-Z i 58 KD-Z występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - i) na terenie 58 KD-Z występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 11;
 - j) na terenach występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12;
 - k) części terenów objęte są strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 9) INNE ZAPISY
 - a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji na terenach 57 KD-Z 58 KD-Z i 59 KD-Z należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 43. KARTY TERENÓW O NUMERACH 60 – 70
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 60 – 0,59 ha
 - b) teren nr 61 – 0,11 ha
 - c) teren nr 62 – 1,40 ha
 - d) teren nr 63 – 0,76 ha
 - e) teren nr 64 – 0,83 ha
 - f) teren nr 65 – 0,22 ha
 - g) teren nr 66 – 0,18 ha
 - h) teren nr 67 – 0,23 ha
 - i) teren nr 68 – 0,79 ha
 - j) teren nr 69 – 0,62 ha
 - k) teren nr 70 – 0,30 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - 60 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 61 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 62 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Rybaków**
 - 63 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Rybaków**
 - 64 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 65 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – pętla autobusowa**
 - 66 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 67 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 68 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Ikara**
 - 69 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Dedala**
 - 70 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 62 KD-D należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego i lotniczego lub w związku z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
 - b) na terenie 64 KD-D obejmuje się ochroną zachowawczą szpaler drzew oznaczony na rysunku planu;
 - c) na terenie 70 KD-D obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenu 64 KD-D znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże”, oznaczonej na rysunku planu; dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej należy sporządzić projekt rewaloryzacji zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
- a) dla ulicy 60 KD-D – 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ulicy 61 KD-D – 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - c) dla ulicy 62 KD-D – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - d) dla ulicy 63 KD-D – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla ulicy 64 KD-D – 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla ulicy 65 KD-D – 10,0 – 16,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla ulicy 66 KD-D – 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) dla ulicy 67 KD-D – 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) dla ulicy 68 KD-D – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - j) dla ulicy 69 KD-D – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - k) dla ulicy 70 KD-D – 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - l) w przekroju ulic 62 KD-D, 63 KD-D i 64 KD-D uwzględnić ścieżki rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu.
- 6) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenów 62 KD-D i 63 KD-D oraz tereny 64 KD-D, 65 KD-D, 66 KD-D, 68 KD-D, 69 KD-D i 70 KD-D znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) części terenów 62 KD-D i 70 KD-D znajdują się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) części terenów 62 KD-D, 64 KD-D, 68 KD-D i 70 KD-D, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - d) tereny 64 KD-D, 65 KD-D, 66 KD-D, 67 KD-D, 68 KD-D, 69 KD-D i 70 KD-D znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) tereny 60 KD-D, 62 KD-D i 63 KD-D znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) teren 61 KD-D znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i podejścia, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy

- lub eksploatacji;
- g) na terenach 60 KD-D (w granicach dz. nr 42/6) i 61 KD-D (w granicach dz. nr 29/6), występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
 - h) na terenach 60 KD-D, 65 KD-D, 67 KD-D, 68 K-D, 69 KD-D i 70 KD-D występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - i) na terenach 65 KD-D, 67 KD-D i 68 KD-D występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 11;
 - j) na terenach 65 KD-D i 66 KD-D występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12;
 - k) części terenów 60 KD-D, 62 KD-D, 63 KD-D i 64 KD-D oraz teren 61 KD-D objęte są strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 7) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji na terenach 61 KD-D, 62 KD-D, 63 KD-D, 66 KD-D i 67 KD-D należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej;
 - b) na terenie 62 KD-D, dla wykluczenia kolizji z rozwiązaniami drogowymi, dopuszcza się zmianę usytuowania istniejącego krzyża, wskazanego orientacyjnie na rysunku planu.
- 44. KARTY TERENÓW O NUMERACH 71 – 75
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 71 – 0,06 ha
 - b) teren nr 72 – 0,14 ha
 - c) teren nr 73 – 0,12 ha
 - d) teren nr 74 – 0,03 ha
 - e) teren nr 75 – 0,55 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- KD-X – WYDZIELONY CIĄG PIESZO – JEZDNY**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) tereny 71 KD-X i 72 KD-X znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże”, oznaczonej na rysunku planu; dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej należy sporządzić projekt rewaloryzacji zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
- a) teren nr 71 KD-X – min. 5,5 m;
 - b) teren nr 72 KD-X – min. 5,5 m;
 - c) teren nr 73 KD-X – min. 5,0 m;
 - d) teren nr 74 KD-X – min. 5,0 m;
 - e) teren nr 75 KD-X – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren 73 KD-X znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren 73 KD-X stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych –

- obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
- d) tereny 71 KD-X, 72 KD-X, 74 KD-X i 75 KD-X znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) teren 73 KD-X znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - f) teren 75 KD-X znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia i przejściowej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - g) na terenie 75 KD-X (w granicach dz. nr 19/10 i 20/8) występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągu przesyłowego ze strefą bezpieczeństwa – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;
 - h) tereny 73 KD-X i 75 KD-X objęte są strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

45. KARTY TERENÓW O NUMERACH 76 – 79

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 76 – 0,01 ha
- b) teren nr 77 – 0,04 ha
- c) teren nr 78 – 0,01 ha
- d) teren nr 79 – 0,09 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – WYDZIELONY CIĄG PIESZY

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) teren nr 76 KD-X – min. 3,0 m;
- b) teren nr 77 KD-X – min. 6,0 m;
- c) teren nr 78 KD-X – min. 4,0 m;
- d) teren nr 79 KD-X – min. 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) tereny 76 KD-X, 77 KD-X, 78 KD-X, oraz część terenu 79 KD-X znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
- b) część terenu 79 KD-X znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
- c) część terenu 79 KD-X znajduje się w granicach strefy ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
- d) części terenów 78 KD-X i 79 KD-X, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
- e) tereny 76 KD-X, 77 KD-X, 78 KD-X znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska

- cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- f) na terenie 77 KD-X i 78 KD-X występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10;
 - g) na terenie 77 KD-X występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu przewodów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 12;
 - h) wschodni fragment ciągu pieszego 79 KD-X – schody terenowe wymagają modernizacji.
- 7) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji na terenie 77 KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
46. **KARTA TERENU O NUMERZE 80 – 81
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 80 – 0,11 ha
 - b) teren nr 81 – 0,11 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
- a) min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; drogi zakończone placami do zawracania;
 - b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających drogi 80 KDW w rejonie włączenia do ulicy 59 KD-Z w celu poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 6) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) teren 80 KD-W znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren 81 KD-W znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 7) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
47. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 82- 84
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr 82 – 0,16 ha
 - b) teren nr 83 – 0,04 ha
 - c) teren nr 84 – 0,08 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
KS – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO - parkingi

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy; na terenie 84 KS adaptuje się istniejące garaże bez prawa rozbudowy;
 - b) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2;
 - b) część terenu 82 KS, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 5;
 - c) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) na terenie 83 KS występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd:
 - do terenu 82 KS – od ulicy 70 KD-D (ul. Ikara),
 - do terenu 83 KS – od ulicy 69 KD-D (ul. Dedala),
 - do terenu 84 KS – od ciągu pieszo – jezdni 74 KD-X;
 - b) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

48. KARTY TERENÓW O NUMERACH 85 – 86

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 85 – 3,77 ha
- b) teren nr 86 – 0,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KL – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU LOTNICZEGO

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z obsługą lotniska; lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
 - b) zakaz lokalizacji reklam;
 - c) ogrodzenia – nie ustala się.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren 85 KL znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) teren 86 KL znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia i przejściowej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 7 lit. a,c, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) teren 86 KL objęty jest strefą bezpieczeństwa od terenu zamkniętego 96 TZ – terenu kompleksu wojskowego 4002, ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte zostały w ustaleniach planu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ - nie ustala się.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

49. KARTY TERENÓW O NUMERACH 87 – 96

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0101

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 87 – 9,75 ha
- b) teren nr 88 – 0,01 ha
- c) teren nr 89 – 0,01 ha
- d) teren nr 90 – 0,01 ha
- e) teren nr 91 – 0,02 ha
- f) teren nr 92 – 0,11 ha
- g) teren nr 93 – 0,11 ha
- h) teren nr 94 – 0,05 ha
- i) teren nr 95 – 11,41 ha
- j) teren nr 96 – 47,55 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

TZ – TERENY ZAMKNIĘTE

- a) teren 92 TZ – przewidywany do poszerzenia ulicy zbiorczej (ul. Zielona);
- b) fragment terenu 95 TZ – przewidywany do zmiany przeznaczenia na ulicę zbiorczą (ul. Zieloną).

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana, oznaczony numerem ewidencyjnym 0101 w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
- 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień;
- 10) granice stref ochrony archeologicznej,
- 11) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
- 12) szpalery drzew objęte ochroną zachowawczą;
- 13) projektowane szpalery drzew;
- 14) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej;
- 15) granice strefy ochrony klifu;
- 16) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 17) obszary zagrożone zalewaniem wodami morskimi;
- 18) orientacyjne lokalizacje projektowanych zbiorników retencyjnych otwartych;
- 19) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 20) trasy i ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 21) orientacyjny zasięg strefy świetlnego systemu podejścia do drogi startowej.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego. Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów.

§ 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

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik nr 2

do uchwały nr XIII/246/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 6 czerwca 2011 r. do 5 lipca 2011 r. Do projektu planu miejscowego zostało złożonych łącznie 30 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 19 lipca 2011 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3024/11/VI/U z dnia 9 sierpnia 2011 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w całości, 11 w części, 14 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana, które wniosły następujące osoby:

1. Mariusz Borys Borkowski „Mediana Sp. z o.o.” – data wpływu 16.06.2011 r. oraz 17.06.2011 r.
2. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Regionalny w Gdyni – data wpływu 30.06.2011 r.
3. Zbigniew Świdzki – data wpływu 17.06.2011 r.
4. Tomasz Madej – data wpływu 28.06.2011 r.
5. Stowarzyszenie Gdyński Klub Eksploracji Podziemnej, Stowarzyszenie Miłośników Podziemnych Zabytków Trójmiasta „Gertruda”, Akademickie Koło Chiropterologiczne P.T.O.P. „Salamandra” w Gdańsku, Katedra Ekologii i Zoologii Kręgowców Uniwersytetu Gdańskiego, Jarosław Kłodziński, Radny Miasta Gdyni w okręgu Babie Doły, Obłuże, Oksywie, Pogórze – data wpływu 29.06.2011 r.
6. „Polam-Rem” S.A. – data wpływu 30.06.2011 r.
7. Jadwiga i Feliks Ryduchowscy – data wpływu 22.07.2011 r. (data nadania 18.07.2011 r.)
8. Sylwester Trzebiński – data wpływu 04.07.2011 r.
9. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej – data wpływu 18.07.2011 r.
10. Tadeusz Sapko – data wpływu 17.06.2011 r.
11. Garda Sp. z o.o. – data wpływu 04.07.2011 r.
12. Zbigniew Wyszomirski – data wpływu 25.07.2011 r. (data nadania 19.07.2011 r.)
13. Eugeniusz Malec – data wpływu 06.07.2011 r.
14. Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo Sp. z o.o. – data wpływu 15.07.2011 r.
15. Adam Pałasz – data wpływu 20.07.2011 r. (data nadania 19.07.2011 r.)
16. Teresa i Władysław Baj – data wpływu 19.07.2011 r.
17. Zofia Klonowska, Edward Klonowski – data wpływu 04.07.2011 r.
18. Stanisław Gliński – data wpływu 04.07.2011 r.
19. Piotr Pomorski – data wpływu 24.06.2011 r.
20. Łukasz Rutkowski – data wpływu 22.07.2011 r. (data nadania 19.07.2011 r.)
21. Leon Kurr – data wpływu 14.07.2011 r.
22. Małgorzata Małycha, Jan Małycha – data wpływu 18.07.2011 r.
23. Bożena Małolepsza – data wpływu 20.06.2011 r. oraz 13.07.2011 r.
24. Andrzej Bańkowski – data wpływu 30.06.2011 r. oraz 04.07.2011 r.
25. Andrzej Kobierowski – data wpływu 13.07.2011 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Mariusz Borys Borkowski** „Mediana Sp. z o.o.” złożył uwagę odnośnie karty terenu 14 U (nowy nr 15 U/MW2), w której wniósł o:
 - 1) uwzględnienie w projekcie planu zapisów decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 1066/13 w części lub całości (nr decyzji RAA-I/11709/7331/67/07/1024/4/ASS z dnia 30.05.2007 r.), dotyczącej nadbudowy istniejącego obiektu o dwie kondygnacje o funkcji mieszkaniowej, wielorodzinnej;

- 2) dopuszczenie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej dla terenu działki nr 1066/13. Zarzucał brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, które ustala dla ww. działki strefę M2 – tereny o przewadze funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zmniejszenie wskazanej w projekcie m.p.z.p. minimalnej wielkości działki budowlanej do 1100 m², aby umożliwić zamierzone działania inwestycyjne;
- 4) wyłączenie z obszaru 14 U (nowy nr 15 U/MW2) wewnętrznej drogi osiedlowej istniejącej na działce nr 1066/49;
- 5) rozważenie możliwości wyłączenia z obszaru 14 U (nowy nr 15 U/MW2) części działki nr 1066/50;
- 6) wyłączenie z obszaru 14 U (nowy nr 15 U/MW2) działki nr 1066/52 oznaczonej w ewidencji jako droga i przesunięcie linii podziału w odległości około 4 – 5 m od istniejącej linii zabudowy budynku na działce nr 1066/13;
- 7) zwiększenie intensywności zabudowy z 0,5 do co najmniej 0,9 – 1,0 lub całkowite usunięcie zapisu, aby umożliwić działania inwestycyjne;
- 8) zwiększenie powierzchni zabudowy z 0,25 do co najmniej 0,38 – 0,4, gdyż obecny stan zagospodarowania działki przekracza projektowany wskaźnik;
- 9) zwiększenie wysokości zabudowy z 8 m (2 kondygnacje nadziemne) do wartości zgodnej z decyzją o warunkach zabudowy dla tej działki tj. 16 m;
- 10) dopuszczenie budowy dachu stromego, tak jak dla terenu 15 U (nowy nr 16 U);
- 11) rezygnację z wymaganych wskaźników parkingowych, ponieważ charakter osiedla wyklucza sens ruchu samochodowego osób z zewnątrz. Mieszkańcy korzystają wyłącznie z ruchu pieszego. Z obserwacji wynika, że podjeżdża dziennie 5 samochodów dostawczych;
- 12) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej już od 1-wszej kondygnacji z możliwością dobudowy co najmniej jednego piętra, z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową;
- 13) wzięcie pod uwagę, że obecny projekt m.p.z.p. likwiduje jakiegokolwiek możliwości inwestycyjne przez utrzymanie obecnego stanu nieruchomości, w której zarówno poczta jak i apteka są usługami niedochodowymi. Nadbudowa jest możliwa ponieważ wykonane zostały obliczenia konstrukcyjne oraz badania podłoża gruntowego;
- 14) W piśmie uzupełniającym uwagę wniósł o uwzględnienie w planie zapisów decyzji o warunkach zabudowy w części lub całości, wydanej na nadbudowę o 2 kondygnacje budynku usługowego. Zwraca uwagę na bezterminowość decyzji o warunkach zabudowy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1, 2, 9, 12, 13, 14) Dopuszczono realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami przynajmniej w parterze, w budynku o wysokości do 4 kondygnacji i 16,0 m, oraz skorygowano linie rozgraniczające terenu, umożliwiając powiększenie terenu kosztem części sąsiednich działek.

Ad 3) Usunięto zapis ustalający minimalną powierzchnię działki budowlanej.

Ad 5) Wskazany w uwadze fragment dz. 1066/50 wyłączono z terenu 15 U/MW2, włączając inną część tej działki – położoną po wschodniej stronie działki inwestora, co umożliwi realizację miejsc postojowych i terenów rekreacyjnych.

Ad 6) Wyłączono z terenu 15 U/MW2 część działki 1066/52.

Ad 7, 8) Zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, a wskaźnik pow. zabudowy do 0,40.

Ad 10) Dopuszczono dach stromy, o nachyleniu połaci 25° – 35°.

Ad 11) Obniżono wymagania parkingowe dla usług (do 2 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej) w uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2, 12, 13) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazuje obszar istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej jako teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co nie wyklucza uzupełniającego przeznaczenia terenu, potrzebnego w osiedlu, jak usługi, zieleń, parkingi itp. Istniejącą funkcję – usługi, należy pozostawić przynajmniej w pierwszej kondygnacji (poczta i apteka – to jedyne placówki na obszarze objętym opracowaniem planu).

Ad 4, 5) Części działek nr 1066/49 i 1066/50 są niezbędne dla zapewnienia prawidłowego zagospodarowania działki budowlanej (dojazd, miejsca postojowe, zieleń, tereny rekreacyjne, itp.), na której inwestor zamierza realizować wnioskowaną zabudowę.

Ad 11) Na terenie osiedla zabudowy wielorodzinnej przy ulicach Dedala i Ikara, istnieje duży deficyt miejsc parkingowych. Nie można go pogłębiać przez rezygnację z wymaganych wskaźników parkingowych dla planowanej zabudowy, która spowoduje zwiększenie liczby samochodów w osiedlu.

2. **Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Regionalny w Gdyni** złożyła uwagę odnośnie terenów 38 ZP, 83 KS, 39 ZP, w której wniosła o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu z zieleni urządzonej na zabudowę mieszkaniowo-usługową dla działki 1066/50;
- 2) zmianę przeznaczenia terenu z zieleni urządzonej i urządzeń transportu samochodowego na zabudowę mieszkaniowo-usługową dla działki 1066/53;
- 3) zmianę przeznaczenia terenu z zieleni urządzonej na zabudowę usługową dla działki 1066/43.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Na terenie osiedla zabudowy wielorodzinnej istnieje niedobór miejsc postojowych oraz terenów rekreacyjnych dla mieszkańców, co uzasadnia pozostawienie dz. 1066/53 i części dz.1066/50 bez zabudowy. Ponadto zasadne jest włączenie terenów oznaczonych w wyłożonym do wglądu projekcie planu – 38 ZP (teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury) oraz 83 KS (tereny urządzeń transportu samochodowego – parkingi) do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10 MW3 oraz do terenu 15 U/MW2 i oznaczenie jako teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania zielenią. Pozostawienie zieleni na działce 1066/53 jest zgodne z wnioskiem Rady Dzielnicy Babie Doły.

Ad 3) Teren dz. nr 1066/43 położony jest między ulicami 68 KD-D i 70 KD-D, zbiegającymi się pod ostrym kątem, co utrudnia dojazdy do terenu. Ponadto na tym obszarze usytuowany jest pomnik (samolot) i rośnie wiele starych, dorodnych drzew, które należy zachować. Po przeciwnej stronie ul. Ikara projekt planu przewiduje usługi. Powyższe uwarunkowania przesądzają o przeznaczeniu terenu pod zielenią urządzonej.

3. **Zbigniew Świdorski** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 09 MW3 (nowy nr 10 MW3), w której wniósł o możliwość budowy garaży w granicach działek 1066/57 i 1066/58 w celu lepszego, efektywniejszego wykorzystania tego terenu dla potrzeb mieszkańców dzielnicy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na terenie osiedla zabudowy wielorodzinnej przy ulicach Dedala i Ikara, w tym również na terenie 10 MW3, istnieje duży deficyt miejsc parkingowych. W związku z tym, projekt planu wymaga realizacji programu parkingowego (ustalonego w § 10 ust. 1 pkt 4b) – w formie miejsc postojowych urządzonych na terenie lub w parkingach podziemnych, a wyklucza budowę terenochłonnych boksów garażowych. Zapewnia to bardziej racjonalne wykorzystanie terenu – uzyskanie większej liczby miejsc postojowych.

4. **Tomasz Madej** złożył uwagę odnośnie terenów oznaczonych symbolem 90 TZ oraz 27 US,ZP (nowy nr 28 US,ZP), w której wniósł zastrzeżenia co do aktualności mapy, na której sporządzono projekt m.p.z.p. Stwierdził, że w wyniku modernizacji przepompowni obiekt został znacznie zmniejszony do ok. 7 m x 7 m, a pas wolny terenu stanowiący dojazd do zamierzonej inwestycji na zapleczu przepompowni ścieków i stacji redukcyjnej gazu wynosi 20,0 m.

Prezydent uwzględnił uwagę w części.

Plan jest sporządzany na mapie z zasobu geodezyjno-kartograficznego Gdyni, posiadającej poświadczenie zgodności z zasobem geodezyjnym. Przepompownia ścieków została w ostatnim czasie przebudowana i obecnie zajmuje mniejszy teren. Działka nr 1065/11, na której zlokalizowana jest przepompownia, znajdowała się w wykazie terenów zamkniętych, ustanowionych decyzją Ministra Obrony Narodowej. Zgodnie z przepisami, w projekcie planu nie zapisano ustaleń dla terenu zamkniętego, ustalono tylko granice tego terenu i oznaczono symbolem 90 TZ. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zdjęto status terenu zamkniętego m.in. z dz. nr 1065/11. W związku z powyższym do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na oznaczeniu terenu aktualnej lokalizacji przepompowni ścieków – K – tereny urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zaktualizowano zapisy dla wszystkich terenów, które już nie należą do terenów zamkniętych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Składający uwagę nawiązał do złożonego wcześniej wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych i przeznaczeniu terenu na cele kampingowe na części działki gminnej nr 1065/17, z dojazdem planowanym od ul. Ikara. Teren, który chciałby dzierżawić pod przywołaną inwestycję to gęsto zadrzewiona i zakrzewiona – wyłączona z zabudowy, część dużego terenu 28 US,ZP, przeznaczonego pod: *usługi sportu i rekreacji, zielenią urządzonej – ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne*. Planowana inwestycja wymagałaby szerokiego dojazdu i wycięcia wielu drzew i krzewów.

5. **Stowarzyszenie Gdynski Klub Eksploracji Podziemnej, Stowarzyszenie Miłośników Podziemnych Zabytków Trójmiasta „Gertruda”, Akademickie Koło Chiropterologiczne P.T.O.P. „Salamandra” w Gdańsku, Katedra Ekologii i Zoologii Kręgowców Uniwersytetu Gdańskiego, Jarosław Kłodziński, Radny Miasta Gdyni w okręgu Babie Doły, Obłuże, Oksywie, Pogórze** złożyli uwagę odnośnie terenów oznaczonych symbolami 40 ZP, 41 ZP oraz 87 TZ, w której wnieśli o objęcie ochroną lądowych obiektów fortyfikacyjnych dawnego poligonu torpedowego Gdynia – Babie Doły, który jest pamiątką historii II wojny

światowej oraz użytkiem ekologicznym (miejsce bytowania nietoperzy objętych ścisłą ochroną gatunkową). Do pisma dołączono wykaz lądowych obiektów fortyfikacyjnych.

Prezydent względnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

W § 5 oraz w kartach terenów 40 ZP i 41 ZP, w pkt. 4 – Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury, umieszczono ustalenie o objęciu ochroną konserwatorską obiektów historycznych – obiektów o walorach kulturowych i o warunkach ich ochrony. Zmianę uzgodniono z właściwym konserwatorem zabytków.

Nieuwzględnienie części uwagi, uzasadnia się następująco:

Teren 87 TZ jest terenem zamkniętym, w związku z czym w projekcie planu nie zamieszczono żadnych ustaleń dla tego terenu. W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych (jeżeli takie występują).

6. „**Polam-Rem**” S.A. złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 22 UK,UZ,UT (nowy nr 23 UK,UZ,UT) wnioskując o:
- 1) dopuszczenie wszystkich form zabudowy mieszkaniowej wraz z odstąpieniem od ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej – 38 000 m², tj. powierzchni większej od powierzchni POLAM-REM S.A. – 23371 m²;
 - 2) dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych – do 12,0 m;
 - 3) zwiększenie do 25% maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 4) korektę linii zabudowy:
 - a) dopuszczenie zabudowy w strefie, którą tworzyłyby pole między liniami, na których znajdują się północna i południowa elewacja dworu;
 - b) dopuszczenie sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki i w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2) Prezydent uzależnił możliwość ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1,4 ha, (tj. pow. terenu stanowiącego własność gminy) i ustalenia wysokości zabudowy do 12,0 m i do 3 kondygnacji, od uzyskania pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1,4 ha – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Ze względu na negatywne stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażone w trybie ponownego uzgodnienia projektu planu, nie podniesiono dopuszczalnej wysokości zabudowy do wnioskowanych 12,0 m.

Ad 1, 3, 4) Teren 23 UK,UZ,UT obejmuje historyczny zespół dworsko-folwarczny „Nowe Obłuże” składający się z dworu, czworaków, zabudowań gospodarczych, parku i bezpośrednio przylegających terenów zieleni. Zespół dworsko-folwarczny stanowi dziedzictwo kulturowe, zasługujące na objęcie ochroną konserwatorską, utrzymanie wartościowych cech założenia i udostępnienie zainteresowanym odbiorcom. Z uwagi na powyższe, uzasadniona jest tu lokalizacja usług ogólnodostępnych, jak usługi kultury, usługi zdrowia, usługi turystyki. Zabudowa mieszkaniowa zawęziłaby dostęp do terenu jedynie do wąskiej grupy właścicieli mieszkań. Zasadne jest zachowanie skali i charakteru zespołu zabudowy w otoczeniu zieleni i utrzymanie niskiego wskaźnika zabudowy.

7. **Jadwiga i Feliks Ryduchowscy** złożyli uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 48 ZE, w której wnieśli poniższe zastrzeżenia do projektu planu:
- 1) nieruchomości z uwagi na objęcie ich pasem ochronnym klifu zostaną praktycznie wyłączone z możliwości użytkowania poprzez wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy;
 - 2) tak uchwalony m.p.z.p. stanowi wywłaszczenie faktyczne, gdyż de facto pozbawia właściciela podstawowych uprawnień wynikających z prawa własności, w tym przede wszystkim możliwości jakiegokolwiek zabudowy;
 - 3) uzasadnienie dla ograniczeń w m.p.z.p. winno mieć solidne podstawy nie tylko prawne, ale też faktyczne, stworzenie projektu powinno zostać poprzedzone odpowiednimi analizami i uzgodnieniami z innymi organami, które zarządzają terenami nadmorskimi, w tym z Urzędem Morskim;
 - 4) dla ustalenia pasa ochronnego dla klifu koniecznym jest przeprowadzenie badań geologicznych i inżynierskich struktury i stabilności klifu. Samo powoływanie się na zagrożenie osuwiskami nie jest wystarczające. Na dzień dzisiejszy badania takie nie zostały przeprowadzone;
 - 5) powinna zostać sporządzona analiza hydrologiczna wód graniczących z klifem dla uzasadnienia erozyjnego działania wód morskich oraz zagrożenia powodzią. Działki o nr-ach 29/4 i 30/4 należące do wnoszących uwagi nie są w żaden sposób narażone na zalanie i erozję;

- 6) projekt nie został poparty żadnymi analizami natury ekonomicznej. Wyłączenie z możliwości turystycznego zagospodarowania znajdzie odzwierciedlenie nie tylko w majątku właścicieli nieruchomości, także w przychodach z turystyki (plan minimalizuje potencjał gospodarczy tego obszaru) i spowoduje konieczność zapłaty odszkodowań lub zapewnienia nieruchomości zamiennych;
- 7) projekt zawiera prawną niespójność. Z jednej strony wyłącza się możliwość zagospodarowania działek (nie dopuszczając nawet zabudowy typu lekkiego), z uwagi na zagrożenia płynące z erozji klifu (niepotwierdzone), a z drugiej dopuszcza się możliwość powstawania punktów widokowych;
- 8) powinno powstać kilka alternatywnych propozycji w zakresie zmian zasad użytkowania terenów klifu. Jeśli powstały, to dlaczego nie uzyskały akceptacji? Istnieją inne możliwości ustalenia m.p.z.p. dla tych terenów. Ustalenia powinny zostać poczynione z Urzędem Morskim, nie poczyniono takich ustaleń. Zasadnym jest poszukiwanie rozwiązań najmniej uciążliwych dla prywatnych właścicieli.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3, 8) Nieruchomość składających uwagę to grunty rolne kl. V i VI oraz nieużytki. Działka 30/4 położona jest na stromym, wysokim (ok. 38 m) klifie i na terenie bezpośrednio przylegającym do korony klifu, o przeznaczeniu w projekcie planu pod zieleń nieurządzoną (48 ZE), a dz. 29/4 leży w granicach plaży (55 ZPL). Cała nieruchomość jest położona w pasie technicznym brzegu morskiego, znajdującym się pod kontrolą administracji morskiej. Ustalony w projekcie planu zakaz zabudowy na klifie i jego zapleczu, był wnioskowany przez Urząd Morski w Gdyni, który polecił oznaczyć na rysunku planu strefę ochrony klifu obejmującą pas terenu o szerokości wynoszącej trzy wysokości klifu liczone od jego podstawy. Urząd Morski ustalił także zakazy obowiązujące w tej strefie, w tym zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Urząd Morski jest organem uzgadniającym i jego stanowisko jest wiążące przy formułowaniu ustaleń planu.

Ad 2, 6) Rada Gminy ustalając w planie miejscowym przeznaczenie poszczególnych terenów działła w granicach przysługującego jej władztwa planistycznego. Nie można utożsamiać tego z naruszeniem prawa własności.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało wykonane opracowanie – Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Brak jest podstaw dla wykonania odrębnych analiz ekonomicznych dotyczących turystycznego zagospodarowania obszaru przyklifowego, jeżeli brak jest możliwości zabudowy.

Ad 4, 5) Procesy osuwiskowe na klifie oksywskim (w tym w rejonie przedmiotowej nieruchomości) są odnotowane m.in. w obszernej dokumentacji AGH w Krakowie „Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju (Projekt badawczy nr: 415/2002/Wn-12/FG-go-tx/D)”, a także w Dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla projektu zabezpieczenia odcinka brzegu klifowego w Gdyni – Babich Dołach. Istnienie podobnego zagrożenia w rejonie przystani – zarówno jednorazowym osuwiskiem, jak i dłużej trwającą, okresową aktywnością zbroczy potwierdza również analiza stateczności skarp zawarta w Koncepcji rozbudowy przystani rybackiej w Gdyni – Oksywiu (Biuro Projektowania i Realizacji Inwestycji „Europrojekt” z Gdańska, marzec 2011 r.). Występowanie procesów osuwiskowych można dostrzec bezpośrednio w terenie. Aktywność osuwiskowa stoków klifowych jest bezpośrednio związana z abrazyjną działalnością morza. W związku z odnotowanym systematycznym wzrostem jego względnego poziomu, w ubiegłym stuleciu wynoszącym ok. 10 cm i prognozowanym także w przyszłości, zagrożenie ruchami masowymi na wysokich brzegach wzrasta. Proces ten posiada bogatą dokumentację. Kluczowymi są opracowania sporządzone na potrzeby Strategii ochrony brzegów morskich. Zasadniczymi uwarunkowaniami „zewnętrznymi” przyjętymi w strategii są: przewidywany wzrost poziomu morza i wzrost intensywności sztormów. Stwarzają one nowe zagrożenia dla brzegów i ich niskiego zaplecza, w granicach wyznaczonych przez izohipsy +1,25 m i +2,5 m (n.p.m.) co zostało uwzględnione w zapisach planu miejscowego.

Ad 7) Punkty widokowe wskazane na rysunku planu, mogą być urządzone z wykorzystaniem obiektów architektury ogrodowej, które w razie osunięcia klifu można łatwo odtworzyć lub urządzić w sąsiedztwie. Wnioskowana zabudowa powodowałaby naruszenie struktury terenu bezpośrednio przyległego do klifu (fundamentowanie, uzbrojenie podziemne), co mogłoby stanowić zagrożenie dla jego stabilności i wpłynąć na wzmożenie procesów osuwiskowych.

8. **Sylwester Trzebiński** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 01 MN1 (nowy nr 02 MN1,UT), przy ul. Rybaków, w której wniósł o możliwość budowy domków letniskowych jako funkcji uzupełniającej zabudowę jednorodziną lub pensjonatową.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W wyniku analizy uwagi skorygowano przeznaczenie terenu, na którym jest położona nieruchomość – ustalone w wyłożonym do wglądu projekcie planu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej). Teren oznaczono symbolem – 02 MN1,UT zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdzie

dopuszcza się pokoje gościnne, usługi turystyki (np. pensjonaty). Wyklucza się kempingi, pola biwakowe, jako zabudowę o odmiennych gabarytach i charakterze zabudowy.

9. **Komisja Gospodarki Mieszkaniowej** złożyła uwagę odnośnie terenów o symbolach 56 KD-Z, 31 PM,ZPL, 32 R,ZE, 33 R,ZE, 28 US/UT,ZP (odpowiednio nowe nr 57 KD-Z, 32 PM,ZE, 33 R,ZE, 34 R,ZE, 29 US,UT,ZP), w której wniosła o:

- 1) zmianę kategorii ul. Zielonej na 2/2;
- 2) dopuszczenie na terenie 31 (nowy nr 32) możliwości usług turystycznych (funkcja całoroczna);
- 3) uwzględnienie w granicach terenów nr 32 i 33 (nowe nr 33 i 34) możliwości realizacji usług rekreacji i sportu;
- 4) niedopuszczenie do rezerwacji fragmentu terenu nr 31 (nowy nr 32) pod realizację nowej przystani rybackiej;
- 5) dopuszczenie na terenie nr 28 (nowy nr 29) funkcji agroturystycznej (hodowla nieuciążliwa).

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Projekt planu dopuszcza na terenach 33 R,ZE i 34 R,ZE *terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury (...)*, ustalając jednocześnie zakaz zabudowy (realizacji budynków). Tereny te mogą stanowić obszar otwartego, terenowego zaplecza dla sąsiednich terenów usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki, na których projekt planu dopuszcza zabudowę.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ul. Zielona jest ulicą o niewielkim ruchu, dla której nie zakłada się znacznego wzrostu obciążenia. Posiada szerokie wydzielenie (24 m – 30 m) z wyjątkiem północnego odcinka, położonego w rejonie zabudowanym. W pasie drogowym znajduje się ścieżka rowerowa, chodniki i pasy zieleni. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazuje ul. Zieloną, jako ulicę zbiorczą o przekroju 1/2 (jednojezdniową, o dwóch pasach ruchu). Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium. Brak uzasadnienia dla zmiany przekroju ulicy.

Ad 2) Teren 32 PM,ZPL leży w granicach obszaru zagrożonego zalewaniem wodami morskimi wskutek spięrzeń sztormowych i oddziaływania fal morskich. Zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8 ust. 1 pkt 6 w jego granicach obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli, z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu przystani morskiej, obiektów gospodarki wodnej, systemów ochrony brzegów, odpowiednio zorganizowanych ciągów pieszych oraz tymczasowych – sezonowych (sytuowanych na okres do 120 dni) obiektów związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż, co wyklucza proponowaną zabudowę.

Ad 3) W projekcie planu wyznaczono duże obszary (prawie 10 ha), na których można lokalizować usługi sportu i rekreacji z możliwością zabudowy – realizacji zaplecza dla terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz duże obszary dla usług turystyki. Zostały one wskazane w atrakcyjnych lokalizacjach, w pobliżu brzegu morskiego i obszarów zieleni. Dalsze rozszerzanie tych terenów nie jest uzasadnione zapotrzebowaniem, a może spowodować rozproszenie zabudowy i chaos przestrzenny.

Ad 4) Projekt planu dopuszcza realizację przystani rybackiej na obu terenach – 30 PM,ZE i 32 PM,ZPL. Na terenie 30 PM,ZE zostały wyznaczone granice przystani rybackiej Gdynia – Obłuże (zarządzeniem nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dn. 11 stycznia 2011 r.). Jednak opracowywana koncepcja rozbudowy przystani rybackiej w Gdyni – Okywiu na działce gminnej nr 28/5 oraz analiza stateczności skarp sporządzona do ww. koncepcji (Biuro Projektowania i Realizacji Inwestycji „Europrojekt” z Gdańska, marzec 2011 r.) wykazały nieprzydatność terenu dla tej inwestycji, m.in. ze względu na zagrożenie w rejonie przystani – zarówno jednorazowym osuwiskiem, jak i dłużej trwającą, okresową aktywnością zbroczy. Na terenie 32 PM,ZPL występują korzystniejsze uwarunkowania dla lokalizacji przystani rybackiej.

Ad 5) Działka nr 80/3 – własność Gminy Gdynia, położona jest w pobliżu klifu nadmorskiego i plaży. Ze względów krajobrazowo-funkcjonalnych, docelowo predestynowana jest pod funkcję sportu, rekreacji, usług turystyki z zielenią. Agroturystyka wiążąca się z działalnością rolniczą (np. istniejącą tu hodowlą świń i drobiu) mogłaby stanowić funkcję konfliktową z podstawowym przeznaczeniem terenu.

10. **Tadeusz Sapko** złożył uwagę odnośnie karty terenu 28 US/UT,ZP (nowy nr 29 US,UT,ZP), w której prosił o zachowanie funkcji rolniczej na obszarze działki nr 80/3, gdyż prowadzi gospodarstwo rolne wyspecjalizowane w produkcji psiat (30 sztuk) i hodowli drobiu. Gospodarstwo rolne jest jego jedynym źródłem utrzymania. Chciałby funkcję hodowlaną uzupełnić o usługi agroturystyki, np. utworzyć „mini zoo”.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się tak jak dla uwagi nr 9 pkt 5.

11. **Garda Sp. z o.o.** złożyła uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 28 US/UT,ZP (nowy nr 29 US,UT,ZP), w której wniosła o:

- 1) zmianę przebiegu linii zabudowy i nawiązanie jej przebiegu do istniejącej linii zabudowy przy ul. Rybaków;

- 2) zwiększenie powierzchni zabudowy do 0,20;
- 3) zwiększenie szerokości elewacji z 50 m do 65 m.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1) Zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z wniesioną uwagą.

Ad 2) Zwiększono powierzchnię zabudowy do 6000 m², tj. do 0,15.

Ad 3) Zwiększono szerokość elewacji frontowej do 65,0 m.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Na terenie 29 US,UT,ZP należy utrzymać dużą powierzchnię terenu otwartego, dużą powierzchnię zieleni i terenowych urządzeń rekreacyjnych. Zwiększenie powierzchni zabudowy do 0,20, tj. do 8000 m² spowodowałoby nadmierną intensywność zabudowy terenu.

12. **Zbigniew Wyszomirski** złożył uwagę odnośnie karty terenu 33 R,ZE (nowy nr 34 R,ZE), w której wniósł o:

- 1) ponowne dokonanie analizy szerokości strefy bezpieczeństwa i obowiązujących na jej obszarze ograniczeń, które nie zgadzają się z zapisami w rozporządzeniu i ustawie, na której są one oparte. Nie zgadza się z zakazem zabudowy i realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenie 33 R,ZE w odległości 180 m od granic terenu 99 TZ (nowy nr 96 TZ). Uważa, że bezpodstawnie wprowadzono ograniczenia zabudowy stosując niewłaściwie przepisy; ponadto odległości powinny być liczone od obiektów (nie od granicy terenu). Na terenie 33 R,ZE (nowy nr 34 R,ZE) wprowadzono surowsze ograniczenia niż np. na terenie 29 (nowy nr 30) gdzie dopuszczono budowę morskiej przystani rybackiej;
- 2) uchylenie zakazu zabudowy na terenie nr 33 (nowy nr 34);
- 3) zniesienie zakazu realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) dopuszczenie na terenie nr 33 (nowy nr 34) funkcji ZD,U,US, oraz UT;
- 5) zwrócił uwagę, że dla terenu 99 TZ (nowy nr 96 TZ) nie wprowadzono żadnych postanowień gwarantujących bezpieczeństwo terenów sąsiednich.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3) Strefy bezpieczeństwa od kompleksu wojskowego 4002 zostały określone przez właściwe organy wojskowe: Dowództwo Marynarki Wojennej oraz Wojewódzki Sztab Wojskowy. Wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz uzgadniania planów miejscowych z organami wojskowymi zawarte są w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 07.05.2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Stanowisko organów wojskowych uzgadniających projekt planu jest wiążące przy formułowaniu ustaleń planu.

Projekt planu dopuszcza na terenie 34 R,ZE *terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury (...)*, ustalając jednocześnie zakaz zabudowy oraz zakaz realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych w odległości min. 180 m od granic terenu 96 TZ. Ograniczenie zasięgu przestrzennego realizacji terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych wynika z wniosku Dowództwa Marynarki Wojennej, w którym zapisano, że w odległości do 180 m od granicy kompleksu wojskowego nr 4002 nie dopuszcza się żadnej zabudowy stałej, a tereny te muszą zachować dotychczasowy charakter i mogą być wykorzystywane jako użytki rolne.

Ad 2, 4) Wnoszący uwagę jest współwłaścicielem działki rolnej (kl. IVa), nr 22/2, położonej w kompleksie terenów rolniczych, w oderwaniu od istniejących i projektowanych terenów zabudowy. W projekcie planu wyznaczono duże obszary (prawie 10 ha), na których można lokalizować usługi sportu i rekreacji z możliwością zabudowy – realizacji zaplecza dla terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz duże obszary dla usług turystyki. Zostały one wskazane w atrakcyjnych lokalizacjach, w pobliżu morza i obszarów zieleni. Tereny te wyznaczono jako kontynuację istniejącej zabudowy, co zapewnia tworzenie spójnej struktury przestrzennej. Dalsze rozszerzanie terenów zabudowy usługowej i sportowo-rekreacyjnej na obszar działki rolnej nr 22/2, nie jest uzasadnione zapotrzebowaniem, a może spowodować rozproszenie zabudowy i chaos przestrzenny oraz zwiększenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej. Ponadto nieruchomości znajduje się w zasięgu prognozowanego hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), przekraczającego wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej: 60 dB dla pory dnia i nocy i 50 dB dla pory nocy). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo. W związku z tym niewłaściwa byłaby lokalizacja usług turystycznych – hoteli, pensjonatów. Brak jest uzasadnienia dla przeznaczenia terenu pod ogrody działkowe. Rodzinne ogrody działkowe są urządzeniami użyteczności publicznej, będącymi we władaniu polskiego Związku Działkowców. PZD nie zgłosił zamierzenia pozyskania gruntu w granicach terenu 34 R,ZE dla realizacji ogrodów działkowych.

Ad 5) W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych (jeżeli takie występują).

13. **Eugeniusz Malec** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 33 R,ZE (nowy nr 34 R,ZE), w której wniósł o:

- 1) możliwość budowy budynku usługowo- socjalnego i niedużej hali produkcyjnej (parter) – 200 m²,
- 2) możliwość budowy budynku socjalnego z możliwością pobytu stałego (dozór 24 godz.); ww. budynek służyłby, jako zaplecze gospodarstwa ogrodniczego;
- 3) zamianę ww. działki na inną o podobnej powierzchni lub wykupienie ww. działki przez Urząd Miasta.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Wnoszący uwagę jest współwłaścicielem działki rolnej (kl. IV a), nr 22/2, położonej w kompleksie terenów rolniczych, w oderwaniu od istniejących i projektowanych terenów zabudowy. W projekcie planu wyznaczono duże powierzchnie terenów dla realizacji nowej zabudowy, jako kontynuację istniejącej zabudowy, co zapewnia tworzenie spójnej struktury przestrzennej. Dalsze rozszerzanie zasięgu tych terenów, obejmujące dz. nr 22/2, nie jest uzasadnione zapotrzebowaniem, a może spowodować rozproszenie zabudowy i chaos przestrzenny oraz zwiększenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej.

Ad 3) Działka wnoszącego uwagę to grunt rolny. Plan nie uniemożliwia wykorzystywania działki w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, zatem roszczenie o wykup lub zamianę działki jest nieuzasadnione.

14. **Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo Sp. z o.o.** złożył uwagę odnośnie obszaru planu, w której wniósł o:

- 1) naniesienie i uwzględnienie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska, przedstawionych na mapie Gdynia – Oksywie, której kopia została dołączona w piśmie nr L. dz. 25/2011 z dnia 09.02.2011 r.;
- 2) naniesienie zasięgu izofon hałasu, które stanowią załącznik do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo (Raport w piśmie nr L. dz. 25/2010);
- 3) wskazanie zbiornika retencyjnego w innym miejscu niż na terenie 51 ZD (nowy nr 52 ZD). Przewidziana lokalizacja nie może być zaakceptowana ze względu na powodujące zagrożenie dla startujących i lądujących statków powietrznych. Należy przewidzieć zbiornik, którego istnienie nie stanowi źródła żerowania ptaków;
- 4) korektę § 8 pkt. 7 a w szczególności: „Budowa, rozbudowa i przebudowa obiektów budowlanych i naturalnych oraz lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń dźwigowych (stałych i mobilnych), znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających, wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz organu nadzoru nad lotniskiem wojskowym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższe zmiany:

Ad 1) Naniesiono na rysunku planu geometrię powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska, tj. krawędzie przecięcia powierzchni ograniczających oraz poziomice – linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości.

Ad 2) Naniesiono na rysunku planu przebieg izofon prognozowanego poziomu hałasu od lotniska.

Ad 3) Zbiornik retencyjny lokalizowany na terenie 52 ZD został wskazany na rysunku planu w optymalnej lokalizacji – w miejscu najniższej położonym. W związku z powyższym, ustalono realizację zbiornika jako podziemnego, pozostawiając jego lokalizację.

Nieuwzględnienie uwagi w części uzasadnia się następująco:

Ad 4) W związku z wnioskiem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgłoszonym w trybie uzgadniania projektu planu i w porozumieniu z Prezesem Portu Lotniczego Gdynia – Kosakowo, usunięto zapis o konieczności uzgodnień lokalizacji obiektów powstających w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska. Zapis ten ustalono jedynie na terenach urządzeń transportu lotniczego.

15. **Adam Pałasz** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 34 R,ZE, dz. nr 67/6 (nowy nr 35 R,ZE), gdzie zawarł następujące postulaty:

- 1) nie zgadza się na lokalizację lotniska cywilnego Babie Doły w bezpośrednim sąsiedztwie jego działki nr 67/6. Lotnisko spowoduje wprowadzenie zakazu zabudowy na nieruchomości;
- 2) proponuje odsprzedaż swojej działki lub zamianę na inną z powodu znacznej utraty wartości nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się część istniejącego, działającego lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego. Lotnisko cywilne to priorytetowa inwestycja dla rozwoju Gdyni, gminy Kosakowo i regionu, uwzględniona także w Planie Województwa Pomorskiego. W związku z powyższym, zagospodarowanie terenów wokół lotniska musi być podporządkowane

uwarunkowaniem zapewniającym bezpieczne funkcjonowanie lotniska. Nieruchomość wnoszącego uwagę to teren rolny, położony w zasięgu powierzchni podejścia – jednej z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych. Powierzchnie te zostały wyznaczone na „Mapie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy”, wykonanej przez Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne „Geoport” w Krakowie (marzec 2011 r.) na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Powierzchnia podejścia znajduje się na wysokości wykluczającej zabudowę przedmiotowej nieruchomości. Bez względu na proces uruchamiania lotniska cywilnego, wyznaczone powierzchnie ograniczające mają zastosowanie dla istniejącego lotniska wojskowego. Ponadto nieruchomość położona na terenie 35 R,ZE znajduje się w zasięgu prognozowanego hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), którego poziom przekracza wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej 60 dB dla pory dnia i nocy i 50 dB dla pory nocy). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi w poz. nr 13 pkt 3.

16. **Teresa i Władysław Baj** złożyli uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 34 R,ZE (nowy nr 35 R,ZE) dz. nr 68/6, w której nie zgadzali się na lokalizację lotniska cywilnego w sąsiedztwie ich działki. Lotnisko spowoduje wprowadzenie zakazu zabudowy na ich nieruchomości. Składający uwagę skłaniają się do polubownego wyrównania utraconych wartości w przypadku wprowadzenia planu przez np. wykup tej nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi – zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi w poz. nr 15.

17. **Zofia Klonowska, Edward Klonowski** złożyli uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 34 R,ZE (nowy nr 35 R,ZE) dz. nr 65/6, w której wnieśli następujące zastrzeżenia:

- 1) nie zgadzają się na lokalizację lotniska cywilnego w sąsiedztwie ich działki. Lotnisko spowoduje wprowadzenie zakazu zabudowy na ich nieruchomości;
- 2) skłaniają się do polubownego wyrównania utraconych wartości w przypadku wprowadzenia planu przez np. wykup tej nieruchomości;
- 3) informują, że w przypadku braku planu uzyskałaby decyzję o warunkach zabudowy na budowę domu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi w poz. nr 15.

Ad 3) W związku z wymienionymi wykluczeniami dla zabudowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości wnoszących uwagę nie jest możliwe.

18. **Stanisław Gliński** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 34 R,ZE (nowy nr 35 R,ZE) dz. nr 64/6, w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) nie zgadza się na lokalizację lotniska cywilnego w sąsiedztwie ich działki. Lotnisko spowoduje wprowadzenie zakazu zabudowy na ich nieruchomości;
- 2) skłania się do polubownego wyrównania utraconych wartości w przypadku wprowadzenia planu przez np. wykup tej nieruchomości;
- 3) informuje, że w przypadku braku planu uzyskałaby decyzję o warunkach zabudowy na budowę dwóch domów mieszkalnych, na działkach nr 64/6 i 55/6.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi w poz. nr 15.

Ad 3) W związku z wymienionymi wykluczeniami dla zabudowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości wnoszącego uwagę nie jest możliwe.

19. **Piotr Pomorski** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 34 R,ZE (nowy nr 35 R,ZE), działki nr 53/6, 62/6, 63/6, 71/6, 72/6, 70/6, w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) sprzeciw dla lokalizacji cywilnego lotniska w obecnym kształcie, którego płaszczyzna podejścia koliduje z jego zabudową;
- 2) zarzuca, że wyłożony plan nie zawiera naniesionych budynków na jego nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się część istniejącego, działającego lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego. Lotnisko cywilne to priorytetowa inwestycja dla rozwoju Gdyni, gminy Kosakowo i regionu, uwzględniona także w Planie Województwa Pomorskiego. W

związku z powyższym, zagospodarowanie terenów wokół lotniska musi być podporządkowane wszystkim uwarunkowaniom zapewniającym jego bezpieczne funkcjonowanie. Nieruchomość wnoszącego uwagę to teren rolny, położony w rejonie powierzchni podejścia – jednej z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych. Powierzchnie te zostały wyznaczone na „Mapie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy”, wykonanej przez Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne „Geoport” w Krakowie (marzec 2011 r.) na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Budynek na dz. 53/6 przekracza dopuszczalne wysokości zabudowy wyznaczone przez powierzchnię podejścia i stanowi przeszkodę lotniczą, którą należy usunąć. Bez względu na proces uruchamiania lotniska cywilnego, ww. powierzchnie ograniczające mają zastosowanie dla istniejącego lotniska wojskowego. Ponadto nieruchomość znajduje się w zasięgu prognozowanego hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), którego poziom przekracza wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej 60 dB dla pory dnia i nocy i 50 dB dla pory nocy). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo.

Ad 2) Właściciel nie zgłosił do Wydziału Geodezji UMG zmian dokonanych na działce, w związku z czym obrys budynku nie został naniesiony na mapę sytuacyjno-wysokościową, znajdującą się w zasobie geodezyjno-kartograficznym gminy. Obrisy istniejących budynków nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.

20. **Łukasz Rutkowski** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 35 R,ZE (nowy nr 36 R,ZE), w której wniósł o dopuszczenie na działce nr 50/7 zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Linie prognozowanego hałasu odbiegają o kilkaset metrów od północnej granicy przedmiotowej działki dla właściwości 50 dB w porze nocnej i o kolejne minimum kilkadziesiąt dla 60 dB w porze dnia, i nocy, co czyni ograniczenia w jej użytkowaniu dotyczące zabudowy bezzasadnymi.

Nieuwzględnienie uwagi Łukasza Rutkowskiego uzasadnia się następująco:

Działka 50/7 to grunt rolny, położony w bezpośrednim sąsiedztwie ogrodów działkowych i innych terenów rolniczych, w oderwaniu – w odległości ok. 350 m od istniejących i projektowanych terenów zabudowy. Realizowanie nowej zabudowy w rozproszeniu powodowałoby chaos przestrzenny oraz zwiększenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej. Ponadto północna część terenu 36 R,ZE znajduje się w zasięgu prognozowanego hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), którego poziom przekracza wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej 50 dB dla pory nocy). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo. Rzeczywisty poziom hałasu zostanie określony, gdy lotnisko będzie wykonywało docelowe zadania. Nie można wykluczyć, że strefa ponadnormatywnego hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej obejmie większy teren niż wskazuje przyjęta prognoza.

W związku z powyższym nie można zapewnić właściwych warunków akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

21. **Leon Kurr** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 51 ZD (nowy nr 52 ZD) działka nr 19/10 oraz terenu oznaczonego symbolem 35 R,ZE (nowy nr 36 R,ZE), gdzie nie zgadza się na:

- 1) przeprowadzenie przez działkę nr 19/10 drogi 79 KD-X (nowy nr 75 KD-X), co spowoduje duże utrudnienia w użytkowaniu rolnym;
- 2) przeznaczenie nieruchomości na cele jedynie rolnicze i ogrody działkowe;
- 3) wprowadzenie tak dużej strefy ochronnej wynikającej z położenia obiektów wojskowych;
- 4) wprowadzenie tak szerokiej strefy oddziaływania hałasu 50 – 60 dB w odległości kilku kilometrów od końca pasa startowego. W związku z tym, że lotnisko ma wg założeń służyć jako lotnisko pomocnicze dla małych samolotów, oczekuje informacji jakie przyjęto założenia co do typów samolotów jakie wykorzystywane będą na lotnisku oraz jakie przeprowadzono symulacje w tym zakresie.

Ponadto zgłosił następujące zastrzeżenia i wątpliwości:

- 5) projekt planu w formie internetowej oraz dokumentacja są mało czytelne. Przywołanie kart terenów nie ma odnośnika w planie sytuacyjnym;
- 6) dłaczo teren położony w gminie Kosakowo, położony wprost na linii pasa startowego bliżej jego końca, dopuszczony został pod budownictwo przemysłowe, a działka 19/10 nie leżąca bezpośrednio w linii pasa startowego, ale leżąca w obrębie miasta Gdyni, nie może być zagospodarowana pod budownictwo mieszkaniowe lub przemysłowe;
- 7) podział nieruchomości przez rurociąg paliwowy DN 250 już w znacznym stopniu ograniczy wykorzystanie działki i obniży jej wartość.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ul. Dickmana kończy się przy granicy kompleksu wojskowego 4002 i nie ma kontynuacji – połączenia z siecią dróg obsługujących teren położony w północnej części terenu objętego planem. Ciąg pieszo-jezdny 75 KD-X został zaplanowany jako połączenie ul. Dickmana z ul. Zieloną. Ciąg nie ma charakteru drogi publicznej – jego realizacja (wykupienie gruntu przez gminę) jest uzależniona od zgody właściciela.

Ad 2, 4, 6) Działka 19/10 to grunt rolny, położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego i terenów rolniczych, w oderwaniu od istniejących i projektowanych terenów zabudowy. Realizowanie nowej zabudowy w rozproszeniu powodowałoby chaos przestrzenny oraz zwiększenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej. Ponadto nieruchomości położona na terenach 36 R,ZE i 52 ZD, znajduje się w zasięgu prognozowanego hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), którego poziom przekracza wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej: 60 dB dla pory dnia i nocy i 50 dB dla pory nocy). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo.

Ad 3) Strefy bezpieczeństwa od kompleksu wojskowego 4002 zostały określone przez właściwe organy wojskowe: Dowództwo Marynarki Wojennej oraz Wojewódzki Sztab Wojskowy. Wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz uzgadniania planów miejscowych z organami wojskowymi zawarte są w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 07.05.2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Stanowisko organów wojskowych uzgadniających projekt planu jest wiążące przy formułowaniu ustaleń planu.

Ad 4) Błędny jest pogląd, że lotnisko ma służyć jedynie jako lotnisko pomocnicze dla małych samolotów. Zakłada się, że docelowo lotnisko będzie przyjmowało wszystkie popularne typy samolotów pasażerskich i wojskowych (Boeing 737-800, Boeing 737-400, Boeing 737-200, Boeing 767-300, Boeing 787-800, McDonnell Douglas MD83, Airbus A320, Airbus A330-300).

Ad 5) Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni. Dodatkowo został zamieszczony na stronie internetowej Gdyni. Nie jest zrozumiałe zastrzeżenie, że dokumentacja jest mało czytelna. Każdy teren wskazany na rysunku planu, oznaczony symbolami literowo-cyfrowymi, posiada odpowiednio oznaczoną kartę terenu w części tekstowej planu (w projekcie uchwały w sprawie uchwalenia m.p.z.p.). Jako ostatnie w kolejności wymieniono tam tereny zamknięte, dla których w planie miejscowym nie zapisuje się ustaleń, jedynie na rysunku planu ustala się granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych (jeżeli takie występują).

Ad 7) Rurociąg paliwowy będzie realizowany nie na podstawie przedmiotowego planu, lecz na podstawie wcześniej wydanej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

22. **Małgorzata i Jan Małycha** złożyli uwagę odnośnie terenów 18 U (nowy nr 19 U) działki nr 71/5, 94/5, 95/5; 70 KD-D (nowy nr 80 KDW) oraz 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z), w której wnieśli następujące zastrzeżenia i zawarli postulaty:

- 1) projekt planu jest niezgodny z ustaleniami Studium, posiada braki:
 - a) w projekcie Studium dla działek 94/5, 95/5, 71/5 uznano funkcję usługową w tym usługi turystyczne – rekreacyjne, a po uchwaleniu Studium oraz w projekcie planu miejscowego zaznaczono funkcje usług komercyjnych z dopuszczeniem usług handlowych o pow. do 2000 m²;
 - b) w projekcie planu w karcie 18 U (nowy nr 19 U) o pow. 3,84 ha, gleby III klasy, teren określony w Studium jako zielony bez możliwości zabudowy, zmienił przeznaczenie w planie miejscowym na funkcję usługową komercyjną;
 - c) w Studium brak informacji o budowie ulicy 70 KD-D (nowy nr 80 KDW) oraz rozbudowie ulicy 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z) ul. Dickmana, a także nie podano jakiej szerokości pas ich terenów ma być zajęty pod te inwestycje;
 - d) w projekcie planu miejscowego brak linii zabudowy od ul. Dickmana;
 - e) w Studium brak informacji i oznaczenia na mapie strefy bezpieczeństwa rurociągu paliwowego;
 - f) w projekcie planu brak informacji i oznaczenia na mapie strefy bezpieczeństwa rurociągu paliwowego; która powoduje trwałe ograniczenia użytkowania i zagospodarowania działki;
 - g) w dniach 6 czerwca do 5 lipca nie została wyłożona do publicznego wglądu prognoza oddziaływania na środowisko;
 - h) przebieg izofon przedstawiony na mapie Studium jest niezgodny z przebiegiem izofon przedstawionym w uchwalonym planie miejscowym nr 0204 ul. Dickmana i Osady Rybackiej;
- 2) nie wyrazili zgody na:
 - a) zabranie części południowej działki nr 71/5 pod budowę drogi 70 KD-D (nowy nr 80 KDW), w części tej znajduje się ogrodzenie i budynki gospodarcze oraz nasadzenia drzew owocowych;
 - b) rozbudowę drogi 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z) ul. Dickmana z powodu dwuznaczności treści § 10 ust. 2 – zasady infrastruktury przeprowadzonego gruntownego remontu ulicy w 1998 r.;

- c) proponowany podział terenu działek 95/5 i 71/5 ponieważ nastąpi rażąca degradacja środowiska;
 - d) wysokość stawki procentowej 30%;
 - e) przeznaczenie terenu dz. 94/5, 95/5 i 71/5 na funkcję usług komercyjnych;
 - f) dojazd od drogi 70 KD-D (nowy nr 80 KDW);
- 3) wniesli o usunięcie zapisów znajdujących się w karcie 18 U (nowy nr 19 U):
- a) z ust. 3 pkt. a o treści tj. „część terenu 18 U (nowy nr 19 U) znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1”;
 - b) z ust. 7 pkt. a o treści „teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla lotniska/planowanego Portu Lotniczego Gdynia – Kosakowo; obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1. pkt 7a”;
 - c) z ust. 7 pkt. b o treści: „we wschodniej części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z zasięgu strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego, biegnącego w ulicy 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z) – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1”;
- 4) wniesli o uzupełnienie treści karty 18 U (nowy nr 19 U):
- a) teren 19 U (nowy nr 20 U) Centrum Techniki Morskiej jest terenem zamkniętym ze strefami ochronnymi, w związku z tym do ust. 3 dopisać pkt. ”c” o treści „zakres prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic własności”;
 - b) o zmianę nazewnictwa w projekcie planu – „rurociąg przesyłowy” na „rurociąg paliwowy”;
- 5) wniesli o:
- a) opracowanie osobnej karty dla terenów działek nr 94/5, 95/5 i 71/5; powierzchnia podana w karcie – 2,08 ha, jest nieprawidłowa;
 - b) przeznaczenie terenów jw. na funkcje mieszkaniowe, adaptacyjne istniejącej zabudowy i budynków gospodarczych, pensjonatowe US,UT oraz możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy i zmianę przeznaczenia i zagospodarowania budynków gospodarczych;
 - c) dokonanie podziału części terenów w głębi działek nr 95/5, 71/5 wraz z ciągiem pieszo – jezdny wg załączonej mapy graficznej;
 - d) pozostawienie infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej ulicy 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z) dla dz. nr 94/5, 95/5 i 71/5 i działek z nich wydzielonych;
 - e) zachowanie wjazdu i wyjazdu od ulicy 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z) dla działek jw.;
 - f) wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 58 KD-Z (nowy nr 59 KD-Z);
 - g) zmianę stawki procentowej na 10%;
 - h) zachowanie szpaleru drzew wskazanych orientacyjnie na rys. planu;
 - i) powołanie niezależnego eksperta do opracowania nie wykonanej obiektywnej prognozy oddziaływania na środowisko oraz wizję lokalną;
 - j) powtórne wyłożenie projektu planu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając następującą zmianę:

Ad 1d) Naniesiono na rysunek planu nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Dickmana.

Ad 2a,f, 5c,e) Prezydent uznał, że uwzględnienie wnioskowanych rozwiązań wymaga przeanalizowania układu drogowego w rejonie terenów 18 U i 19 U oraz uzgodnienia zmian z zarządcą dróg gminnych. Układ drogowy został ponownie przeanalizowany. Część postulatów wniesionych w uwagach do planu przez właścicieli nieruchomości została uwzględniona i uzyskała pozytywne uzgodnienie zarządcy dróg gminnych. Układ drogowy w rejonie terenów 18 U i 19 U został skorygowany, a postulaty zawarte w pkt 2a,f zostały uwzględnione w całości, a zawarte w pt 5c,e zostały uwzględnione w części w poniższy sposób:

Ad 2a) W projekcie planu zrezygnowano z ulicy dojazdowej 70 KD-D o szerokości 10,0 m, zastępując ją drogą wewnętrzną o szerokości 8,0 m, w związku z czym zbędne jest podcięcie dz. nr 71/5.

Ad 2f, 5c) Zmieniony projekt planu umożliwia dojazdy do projektowanych działek budowlanych od wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego o wnioskowanym w uwadze przebiegu, z wyjątkiem włączenia ciągu do ul. A. Dickmana. Włączenie do ul. A. Dickmana odbywać się będzie przez ulicę wewnętrzną 80 KDW.

Ad 5e) Dopuszczono dojazdy od ul. A. Dickmana istniejącymi zjazdami, do istniejącej zabudowy, zrealizowanej przed uchwaleniem planu.

Ad 2e, 4a, 5b) Na terenach 18 U i 19 U dopuszczono adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i lokalizację mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową. W związku z dopuszczeniem nowego przeznaczenia terenów skorygowano ustalenia projektu planu:

- wykluczono lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej (zapis również dla terenu 20 U);
- ze względu na położenie terenu 19 U na skraju obszaru potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska, ustalono, że w mieszkaniach i innych pomieszczeniach chronionych przed hałasem zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej;

- zmniejszono intensywność zabudowy do – 0,6;
- zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej do – min. 25%;

Usługi turystyki i sportu zawierają się w szerokim wachlarzu przeznaczenia terenów, określonym symbolem U – zabudowa usługowa. Istniejące budynki gospodarcze i garaże mogą nadal funkcjonować w ramach adaptowanej zabudowy mieszkaniowej, mogą również być przekształcone na zabudowę usługową, bądź stanowić obiekty pomocnicze w ramach tej zabudowy – o ile spełnione będą zapisane w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ad 5d) W ul. A. Dickmana prowadzone są sieci infrastruktury technicznej, natomiast przyłączenia do nieruchomości mogą być realizowane staraniem właścicieli tych nieruchomości.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przeznacza teren, na którym położona jest nieruchomość wnoszących uwagę, pod *tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²*. Usługi turystyki zawierają się w szerokim wachlarzu przeznaczenia terenów, określonych symbolem U – zabudowa usługowa.

Ad 1b) Południowa część dz. nr 31/3 położona jest na terenie przeznaczonym w Studium pod *tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²*, a pozostała, przeważająca część terenu 20 U – pod *tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej*. Zgodnie ze Studium, na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych, bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań.

Ad 1c) Ze względu na skalę opracowania w Studium nie wskazuje się ulic dojazdowych, stąd brak informacji o ulicy 70 KD-D – nowy numer 80 KDW. Nie ustalono także szerokości ulic, a jedynie ich klasy, tj: lokalne, zbiorcze, główne itd. oraz określono ich przekroje, np. 1/2, 2/2 itd. Ul. A. Dickmana oznaczono jako ulicę zbiorczą o przekroju 1/2.

Ad 1e,f) Na rysunku Studium nie ma potrzeby wskazywania sieci infrastruktury technicznej. Schematy tych sieci infrastruktury, które mają znaczenie dla rozwoju Gdyni zamieszczono w części opisowej Studium.

W trakcie uzgodnień projektu planu z organami wojskowymi uznano, że przebieg rurociągu przesyłowego jest informacją niejawną i nie powinien być naniesiony na rysunek planu. W kartach terenów wyszczególniono numery działek, przez które będzie przebiegał i ustalono obowiązek uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych w ich granicach z organem administracji wojskowej w sprawach infrastruktury oraz z Zakładem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego.

Ad 1g) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prognoza oddziaływania na środowisko była wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 06.06.2011 r. do 05.07.2011 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, gdzie była dostępna przez cały czas wyłożenia. Wnoszący uwagę udostępnił rysunek Prognozy i wskazano na nim prognozowany zasięg hałasu lotniczego.

Ad 1h) Przebieg izofon nie jest ustaleniem planu ani Studium, lecz jest informacją naniesioną na podstawie przewidywanych prognoz w opracowaniach specjalistycznych, dostępnych w trakcie sporządzania planu czy Studium. Zasięgi izofon w kolejnych opracowaniach różniły się z powodu przyjmowanych odmiennych założeń, liczby lotów, rodzajów statków powietrznych itp. W niniejszym projekcie planu uwzględniono zasięgi izofon, wg załącznika do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo.

Ad 2b) Ul. A. Dickmana to ulica zbiorcza, która zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie powinna mieć szerokość min. 20 m. Wymaga to poszerzenia tej ulicy i odcięcia z sąsiednich działek pasa terenu o szerokości ok. 6,0 m. W docelowej szerokości ulicy mieszczą się istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej.

Ad 2c) Projekt planu nie ustala podziału na działki budowlane lecz wskazuje nieobowiązujące – proponowane podziały geodezyjne.

Ad 2d, 5g) Plan miejscowy umożliwi podział terenu 19 U – obecnie użytkowanego jako rolny i ogrodniczy na działki budowlane i realizację zabudowy oraz ustali do nich dojazdy, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości. Uzasadnia to ustalenie stawki procentowej w wysokości 30%.

Ad 3a, 5b) Północno-wschodnia część terenu 19 U znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), którego poziom przekracza wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej 50 dB dla pory nocy). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo. Rzeczywisty poziom hałasu zostanie określony, gdy lotnisko będzie wykonywało docelowe zadania. Nie można wykluczyć, że strefa ponadnormatywnego hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej obejmie większy teren niż wskazuje przyjęta prognoza. W związku z powyższym nie można zapewnić właściwych warunków akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

Ad 3b) Teren 19 U znajduje się w rejonie podejścia do lotniska, w zasięgu powierzchni podejścia – jednej z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych. Powierzchnie ograniczające wyznaczone zostały na „Mapie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy” wykonanej przez Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne „Geoport” w Krakowie (marzec 2011 r.) na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać objekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

Ad 3c) Zasięg strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego (po 6,0 m od osi) wynika z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21.11.2005 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. Część strefy bezpieczeństwa znajduje się w poszerzonej ul. A. Dickmana, jedynie jej skrajna część, o szerokości ok. 2,0 m znajduje się w granicach nieruchomości wnoszących uwagę.

Ad 4a) Teren 20 U nie jest terenem zamkniętym i nie posiada stref ochronnych.

Ad 4b) Brak uzasadnienia dla zmiany nazwy rurociągu – rurociąg paliwowy jest rurociągiem przesyłowym, termin użyty w projekcie planu jest prawidłowy.

Ad 5a) Działka nr 69/5 położona jest na zapleczu nieruchomości wnoszących uwagę i nie ma uzasadnienia dla wyłączenia jej z granic terenu 19 U. Powierzchnia terenu została ostatecznie ustalona po korekcie układu komunikacyjnego rejonu.

Ad 5c,e) W wyniku analiz układu drogowego, zaleconych przez Prezydenta i uzgodnień z zarządcą dróg gminnych skorygowano układ drogowy. Część postulatów nie była możliwa do akceptacji ze względu na obowiązujące przepisy i konieczność przestrzegania bezpieczeństwa ruchu drogowego. Nie uwzględniono bezpośredniego połączenia wnioskowanego wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego z ulicą zbiorczą – ul. A. Dickmana. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odstęp między skrzyżowaniami na tej drodze nie powinny być mniejsze niż 300 m, dopuszcza się wyjątkowo odstęp nie mniejsze niż 150 m. Należy też dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod zabudowę. Proponowany w uwadze dojazd położony byłby zbyt blisko funkcjonującego już skrzyżowania z istniejącą ulicą wewnętrzną 80 KDW.

Ad 5f) W ramach korekt układu komunikacyjnego na terenach 18 U i 19 U, przeanalizowano i ustalono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy i proponowany podział geodezyjny.

Ad 5h) Drzewa są chronione przepisami ustawy o ochronie przyrody. W związku z planowaną realizacją rurociągu przesyłowego może nastąpić potrzeba wycinki drzew.

Ad 5i) Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko była opracowana przez zespół specjalistów z Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni. Zakres prognozy i jej zawartość zostały zweryfikowane przez właściwe służby państwowe w trakcie procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Ad 5j) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia. Brak uzasadnienia dla ponownego wyłożenia projektu planu.

23. **Bożena Małolepsza** złożyła uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 17 U (nowy nr 18 U), w której wniosła o:

1) przeznaczenie usługowe działek 155/5 i 156/5 i o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej (nieuciążliwej);

W drugim piśmie rozszerzyła uwagę i wносиła następujące zastrzeżenia:

2) wniosła o uznanie działek, jako mieszkaniowych z usługami turystycznymi;

3) nie zgodziła się na drogi poprzeczne ograniczające powierzchnie jej działki (pozostawiające bezużyteczne części działki);

4) zgodziła się na ulicę podłużną 70 KD-D (nowy nr 80 KDW), pod warunkiem podcięcia jej działki nie więcej niż o 1 m.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając następującą zmianę:

Ad 1) Na terenach 18 U i 19 U dopuszczono adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i lokalizację mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową. W związku z dopuszczeniem nowego przeznaczenia terenów skorygowano ustalenia projektu planu:

– wykluczono lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej (zapis również dla terenu 20 U);

– ze względu na położenie terenu 19 U na skraju obszaru potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska, ustalono, że w mieszkaniach i innych pomieszczeniach chronionych przed hałasem zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej;

– zmniejszono intensywność zabudowy do 0,6;

– zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej do min. 25%.

Ad 2) Usługi turystyki zawierają się w szerokim wachlarzu przeznaczenia terenów, określonym symbolem U – zabudowa usługowa. Brak uzasadnienia dla ograniczenia zakresu usług wyłącznie do usług turystyki.

Ad 3, 4) Prezydent uznał, że uwzględnienie wnioskowanych rozwiązań wymaga przeanalizowania układu drogowego w rejonie terenów 18 U i 19 U oraz uzgodnienia zmian z zarządcą dróg gminnych. Układ drogowy został ponownie przeanalizowany. Część postulatów wniesionych w uwagach do planu przez właścicieli nieruchomości została uwzględniona i uzyskała pozytywne uzgodnienie zarządcy dróg gminnych. W uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych zmieniono układ drogowy w rejonie terenów 18 U i 19 U, w którym zrezygnowano z dróg poprzecznych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4) W wyniku analiz układu drogowego, zaleconych przez prezydenta i uzgodnień z zarządcą dróg gminnych szerokość podcięcia działek 155/5 i 156/5 pozostawiono bez zmian. Podcięcie to stanowi kontynuację istniejącego wydzielenia drogowego, jest niezbędne dla zapewnienia prawidłowej szerokości ulicy wewnętrznej 80 KD-W, która będzie zapewniała dojazdy do projektowanych, usługowych działek budowlanych.

24. **Andrzej Bańkowski** złożył uwagę odnośnie terenu oznaczonego symbolem 17 U (nowy nr 18 U), w której wniósł o:

1) zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę usługowo-budowlaną; zwrócił uwagę, że jego dom będzie stał niemalże u zbiegu nowych ulic;

W drugim piśmie rozszerzył uwagę:

2) poinformował o wybudowaniu sieci wodno-kanalizacyjnej w ulicy 70 KD-D (nowy nr 80 KD-W) i poniesieniu kosztów, pytając jak miasto odniesie się do ww. faktu;

3) nie wyraził zgody na przebieg ulicy pomiędzy działką p. Krystyny Marek, a działką nr 147/5;

4) wniósł o przeznaczenie działki nr 147/5 pod zabudowę jednorodzinną MN3 z możliwością usług turystycznych UT;

5) zadał pytanie – czy dostanie pozwolenie na budowę garażu o powierzchni 50 m²?

6) zadał pytanie – jakie usługi mają powstać na terenach 17 U (nowy nr 18 U) i 18 U (nowy nr 19 U)?

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi w poz. 23 pkt 1.

Ad 2) W projekcie planu przewiduje się przebieg sieci, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej w ulicy 70 KD-D – nowy numer 80 KD-W. Poniesione koszty realizacji sieci uzbrojenia nie leżą w zakresie problematyki planu miejscowego.

Ad 3) Prezydent uznał, że uwzględnienie wnioskowanych rozwiązań wymaga przeanalizowania układu drogowego w rejonie terenów 18 U i 19 U oraz uzgodnienia zmian z zarządcą dróg gminnych. W uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych zmieniono układ drogowy w rejonie terenów 18 U i 19 U, w którym zrezygnowano z dróg poprzecznych.

Ad 5) Budowa garażu jest zgodna z ustaleniami planu pod warunkiem uwzględnienia ustalonych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ad 6) Nie ustala się szczegółowo zakresu usług. Jednak w związku z dopuszczeniem adaptacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową należy wykluczyć lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4) Teren 18 U położony jest w sąsiedztwie strefy potencjalnego oddziaływania hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), gdzie prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza 50 dB dla pory nocy lub 60 dB dla pory dnia). W ustaleniach planu uwzględniono prognozowany zasięg hałasu – izofony wskazane na załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Port Lotniczy Gdynia – Kosakowo. Rzeczywisty poziom hałasu zostanie określony po uruchomieniu lotniska na podstawie wyników prowadzonego monitoringu. Nie można wykluczyć, że strefa ponadnormatywnego hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej obejmie większy teren niż wskazuje przyjęta prognoza. W związku z powyższym nie można zapewnić właściwych warunków akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni przeznacza teren 18 U pod *tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²*.

25. **Andrzej Kobierowski** złożył uwagę odnośnie karty terenu 17 U (nowy nr 18 U), działki nr 101/6 oraz 99/6 (poza granicami planu), w której wniósł o:

1) naniesienie drogi dojazdowej, z pasów terenu o równej szerokości po obu stronach działek nr 101/6 i 99/6, prostopadłej do ul. Dickmana, o całkowitej szerokości 10 m, umożliwiającej uzbrojenie w niezbędne łącza; nie zgadza się na dwie drogi (prostopadłe do 70 KD-D – nowy nr 80 KD-W) – uniemożliwią planowane zagospodarowanie nieruchomości;

2) zmianę funkcji usługowej na zabudowę wielorodzinną z usługami w parterze.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Prezydent uznał, że uwzględnienie wnioskowanych rozwiązań wymaga przeanalizowania układu drogowego w rejonie terenów 18 U i 19 U oraz uzgodnienia zmian z zarządcą dróg gminnych. W uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych zmieniono układ drogowy w rejonie terenów 18 U i 19 U, w którym zrezygnowano z dróg poprzecznych. Ponadto dopuszczono ulicę wewnętrzną o wnioskowanym przebiegu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Nie ma uzasadnienia dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w sąsiedztwie taka nie występuje. Ponadto teren znajduje się w pobliżu terenu, gdzie prognozowany poziom hałasu (wynikającego z lokalizacji istniejącego lotniska wojskowego Oksywie i uruchamianego lotniska cywilnego), przekracza wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (powyżej: 60 dB dla pory dnia i nocy i 50 dB dla pory nocy). Rzeczywisty poziom hałasu zostanie określony po uruchomieniu lotniska na podstawie wyników prowadzonego monitoringu. Nie można wykluczyć, że strefa ponadnormatywnego hałasu dla zabudowy mieszkaniowej obejmie większy teren niż wskazują dzisiejsze prognozy, w tym dz. nr 101/6. W związku z powyższym nie można zapewnić właściwych warunków akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni przeznaczają teren 18 U pod *tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²*.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

do uchwały nr XIII/246/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie, rejon ulic Zielonej i Dickmana przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa i rozbudowa ulic:
 - przebudowa ulic zbiorczych: 57 KD-Z 1/2 i 58 KD-Z 1/2 (ul. Zielona) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami oraz ścieżką rowerową,
 - rozbudowa ulicy zbiorczej 59 KD-Z 1/2 (ul. Dickmana) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem oraz ścieżką rowerową,
 - przebudowa ulic dojazdowych: 65 KD-D 1/2, 68 KD-D 1/2 (ul. Ikara);
 - b) budowa ulic dojazdowych: 60 KD-D 1/2, 61 KD-D 1/2 i 62 KD-D 1/2 i 63 KD-D 1/2 (ul. Rybaków), 64 KD-D 1/2 i 66 KD-D 1/2;
 - c) budowa ciągów pieszo-jezdnych;
 - d) rozbudowa systemu ciągów pieszych, w tym przebudowa i budowa schodów prowadzących na plażę i do przystani rybackiej;
 - 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - a) obszar planu objęty jest systemami infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej:
 - rozbudowa sieci infrastruktury technicznej,
 - budowa urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiorników retencyjnych, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych (w liczbie niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych).
2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub ze środków zewnętrznych.
3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski