

**UCHWAŁA NR XXVI/549/12
RADY MIASTA GDYNI**

z dnia 19 grudnia 2012 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 2208, obejmujący obszar o powierzchni 63,25 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu i północy – wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- od wschodu – wzdłuż granicy zespołu zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. W. Gierdziejewskiego,
- od południa – wzdłuż planowanej drogi – przedłużenia ul. Chwarznieńskiej w kierunku południowo-zachodnim oraz ul. Wiclińskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 59 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 59 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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

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

b) MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca

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

c) MN3 – Zabudowa jednorodzinna

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

d) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska

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 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, 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 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567.

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UZ – Usługi zdrowia**

Wszelkie usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, w tym: szpitale, przychodnie lekarskie, pogotowie ratunkowe, usługi fizjoterapeutyczne, żłobki, hospicja, domy pomocy społecznej, a także domy opieki i domy spokojnej starości.

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

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni:

a) **ZL – Lasy**

b) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

a) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (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 pieszo-rowerowe**

d) **KDW – Drogi wewnętrzne**

e) **KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

c) **G – Tereny urządzeń gazownictwa.**

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

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

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

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

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

- 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów istniejącej zieleni, zadrzewień, terenów wód powierzchniowych itp.);
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych biegnących przez tereny leśne, tereny zieleni urządzonej, zieleni w granicach terenów budowlanych, a także w liniach rozgraniczających niektórych ulic (zielen przydrożna);
- 2) ochrona walorów krajobrazowych terenu położonego w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z uwzględnieniem otwarć widokowych w kierunku lasu;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 4) przeznaczenie dużych powierzchni terenu dla lokalizacji zespołu usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, usług oświaty, o znaczeniu ogólnomiejskim, lub ponadlokalnym, które mogą być realizowane jako publiczne lub komercyjne.

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) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
- 2) obejmuje się ochroną kapliczkę przydrożną otoczoną grupą drzew do zachowania – zespół położony na terenie 35 ZP;
- 3) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa 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) w granicach obszaru objętego planem znajduje się część strefy ochrony archeologicznej obszaru cmentarzyska płaskiego, datowanego na wczesną epokę żelaza, wpisanego dnia 29.11.1975 r. do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 271/Archeol.; strefę oznaczono na rysunku planu; obowiązują archeologiczne badania ratownicze. 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) ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, cmentarzyska płaskiego z wczesnej epoki żelaza. 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.

§ 6. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
 - a) ulice gminne z trasami rowerowymi przebiegającymi w pasach drogowych tych ulic;
 - b) system ciągów pieszych przebiegających głównie wzdłuż ulic;

- c) tereny zieleni ogólnodostępnej – zieleni urządzonej;
- 2) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, w tym:
- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;
 - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:
- zasady dotyczące wszystkich terenów:
 - 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;
 - 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;
 - szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - zewnątrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama 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 reklamą;
 - wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
 - wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED;
 - 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;
 - zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
 - tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
 - tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiaduktach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
 - tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.

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

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

2. Ustala się poniższe zasady zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 28 MW2,MN3 i 29 MW2,U:

- 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także placów zabaw dla dzieci oraz zieleni wypoczynkowej w ilości min. 4,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
- 2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych; dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na terenach wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni, pod warunkiem urządzenia nad parkingiem trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;
- 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

§ 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 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;
- 2) na części obszaru objętego planem (na terenach położonych wzdłuż ul. Wiczlińskiej) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego oraz może wystąpić oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (na terenach położonych wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Chwarzeńskiej i projektowanej ulicy 39 KD-L 1/2); występują / mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, realizacja nowej zabudowy wymaga zastosowania środków ochrony przed hałasem: ekranów akustycznych, wałów ziemnych lub innych środków technicznych chroniących teren projektowanej zabudowy przed ponadnormatywnym hałasem.

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ww. ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, ekrany akustyczne itp.);

- 3) na obszarze objętym planem znajdują się sieci i urządzenia gazownicze ze strefami, w których obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenów:
 - a) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach osi gazociągu), orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; zgodnie z ww. przepisami w strefie kontrolowanej m.in. nie należy wznosić budynków i sadić drzew;

b) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300 zrealizowane zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 20,0 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami, w tym zakaz lokalizowania:

- budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m do gazociągu;
- budynków niemieszkalnych w odległości mniejszej niż 15,0 m do gazociągu;
- rowów melioracyjnych lub innych obiektów w odległości mniejszej niż 5,0 m do gazociągu;

c) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 zrealizowany zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 1,5 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami;

d) na obszarze objętym planem znajduje się stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Wiczlino” oraz węzeł gazowy. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania: dla stacji gazowej wysokiego ciśnienia – według przepisów rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a dla węzła gazowego wysokiego ciśnienia – według rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Stałe strefy zagrożenia wybuchem zawierają się granicach terenu działki stacji gazowej i terenu węzła gazowego.

Dla węzła gazowego „Wiczlino” wyznaczono czasowe strefy zagrożenia wybuchem, związane z eksploatacją i konserwacją urządzeń gazowych. Strefy te obejmują obszary, które w niniejszym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę;

e) wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane w granicach stref ograniczeń należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz – System S.A. Oddział w Gdańsku;

4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej. Dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) obszar objęty planem powiązany będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ul. Wiczlińską (ulicę zbiorczą), projektowane przedłużenie ul. Chwarznieńskiej w kierunku zachodnim (ulicę zbiorczą, docelowo główną) oraz projektowaną ulicę lokalną;
- 2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
 - a) budowa ulicy lokalnej (39 KD-L 1/2);
 - b) budowa ulic dojazdowych;
 - c) budowa ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszo-rowerowego;

- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - d) obiekty oświaty i wychowania (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i średnie):
 - min. 1 miejsce postojowe na salę lekcyjną;
 - e) obiekty pozostałych usług publicznych (zdrowia, kultury, sportu i rekreacji):
 - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - f) dla obiektów niewymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług:
 - obiekty usług oświaty i wychowania – min. 3 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki,
 - pozostałe obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - usługi sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
 - d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 6) 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 miejskiej sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem); do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się studnie;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
- a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem);
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość stosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej; nie dotyczy zabudowy na terenach 28 MW2,MN3, 29 MW2,U, 30 U, 31 UZ,UO, 32 UZ,UO, 33 UZ,US,UO;

3) odprowadzanie wód opadowych:

- a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (niezbędna budowa sieci na terenie objętym planem), do gruntu poprzez urządzenia do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych, do Potoku Wiczlińskiego (po jego odtworzeniu); lokalizacje urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazano symbolem K na rysunku planu;
- b) wody z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – zagospodarować na terenach własnych działek; wody opadowe z dachów mogą być rozsączone do gruntu w granicach własnych działek lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;

4) elektroenergetyka:

- a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej po realizacji rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych;
- b) ustala się lokalizację projektowanej stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem E na rysunku planu – szczegółową lokalizację, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej; na obszarze objętym planem dopuszcza się dodatkowe lokalizacje stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia;

6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 3 kondygnacje; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów;
- b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych, lub wydzielonych pasów technicznych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
- b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu i intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

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

§ 12. Ilekroć 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 połączeń 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) **„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;
- 5) **„powierzchni zabudowy”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej 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; do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeśli urządzone są jako tereny pokryte roślinnością;
- 7) **„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 – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
- 8) **„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;
- 9) **„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 TERENÓW O NUMERACH 01 – 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **01** – 0,92 ha
- b) teren nr **02** – 1,00 ha
- c) teren nr **03** – 1,94 ha
- d) teren nr **04** – 1,48 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - c) ustala się obszary wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; na terenach 01 MN1-R i 02 MN1-R, na obszarach wyłączonych z zabudowy, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów pod warunkiem zastosowania nawierzchni trawiastej z dopuszczeniem elementów wzmacniających nawierzchnię;
 - d) na terenie 01 MN1-R obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
 - e) na części terenu 03 MN1-R mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,25;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - 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 PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenów 01 MN1-R, 04 MN1-R – nie ustala się, dla pozostałych terenów – zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenu 04 MN1-R, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd:
 - do terenu 01 MN1-R – od dróg wewnętrznych 54 KDW i 55 KDW,

- do terenu 02 MN1-R – od ulicy 40 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 58 KDW,
- do terenu 03 MN1-R – od ulicy 39 KD-L 1/2 i od drogi wewnętrznej 59 KDW,
- do terenu 04 MN1-R – od ulicy 49 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – dla terenu 03 MN1-R – 0 %, dla pozostałych – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,83 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny 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 – do 0,40;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – do 14,0 m;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

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

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 PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy ograniczeń dla zabudowy, wskazanej na rysunku planu, od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 i stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Wiczlino” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 b,d.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 41 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 54 KDW;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. KARTA TERENÓW O NUMERACH 06 – 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **06** – 1,41 ha
- b) teren nr **07** – 1,27 ha
- c) teren nr **08** – 1,05 ha
- d) teren nr **09** – 0,75 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

- a) na terenie 09 MN1, dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U;
- b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza na terenie 07 MN1.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- d) na terenie 08 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,35;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - 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 PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 07 MN1 – 20,0 m; dla pozostałych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°;
 - d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych niż określone powyżej, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 700 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 06 MN1 – od ulic: 40 KD-D 1/2, 41 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 55 KDW,
 - do terenu 07 MN1 – od ulic: 40 KD-D 1/2, 44 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 55 KDW,
 - do terenu 08 MN1 – od drogi wewnętrznej 56 KDW,
 - do terenu 09 MN1 – od ulic: 40 KD-D 1/2, 44 KD-D 1/2, od ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i drogi wewnętrznej 56 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – dla terenów 06 MN1 i 07 MN1 – 30%, dla pozostałych – 0 %.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 – 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **10** – 1,22 ha
- b) teren nr **11** – 1,92 ha
- c) teren nr **12** – 0,77 ha
- d) teren nr **13** – 0,12 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

- a) na terenie 10 MN1, dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- d) na terenach 10 MN1 i 11 MN1 ustala się obszary wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,35;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - na terenie 11 MN1, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- 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 PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych niż określone powyżej, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 800 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd:
 - do terenu 10 MN1 – od ciągu pieszko-jezdnego 52 KD-X i drogi wewnętrznej 56 KDW,

- do terenu 11 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2, ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i od drogi wewnętrznej 57 KDW,
 - do terenu 12 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2, ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i od drogi wewnętrznej 57 KDW,
 - do terenu 13 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – dla terenu 13 MN1 – 30%, dla pozostałych – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. KARTA TERENÓW O NUMERACH 14 – 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **14** – 1,85 ha
- b) teren nr **15** – 0,37 ha
- c) teren nr **16** – 0,26 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- c) na terenie 14 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,35;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - na terenach 14 MN1 i 15 MN1, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- część terenu 14 MN1, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- dojazd:
 - do terenu 14 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2 i dróg wewnętrznych 58 KDW i 59 KDW,
 - do terenu 15 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 59 KDW,
 - do terenu 16 MN1 – od ulic 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2;
 - wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%; nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

- POWIERZCHNIA – 0,67 ha
- PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - intensywność zabudowy – do 0,30, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączony z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym); dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m;

- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 59 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18 – 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA:

- a) teren nr **18** – 1,62 ha
- b) teren nr **19** – 1,61 ha
- c) teren nr **20** – 1,29 ha
- d) teren nr **21** – 1,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

- a) na terenach 18 MN1, 20 MN1 i 21 MN1 dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - d) na terenach 20 MN1 i 21 MN1 obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
 - e) na terenach 19 MN1, 20 MN1 i 21 MN1 ustala się obszary wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) części terenów 18 MN1, 20 MN1 i 21 MN1 znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku, planu obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenów 18 MN1 i 19 MN1 – nie ustala się, dla pozostałych – 20,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenu 18 MN1 – nie ustala się, dla pozostałych prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°;
 - d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 590 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 18 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 47 KD-D1/2 i 48 KD-D 1/2,
- do terenu 19 MN1 – od ulic: 48 KD-D1/2 i 49 KD-D 1/2,
- do terenu 20 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 47 KD-D1/2, 48 KD-D 1/2 i 49 KD-D 1/2,
- do terenu 21 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 49 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. KARTA TERENÓW O NUMERACH 22 – 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **22** – 1,34 ha

b) teren nr **23** – 1,82 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) na terenie 22 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;

e) części terenów znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;

- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenu 22 MN1 – 20,0 m, dla terenu 23 MN1 – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenu 22 MN1 – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dla terenu 23 MN1 – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd:
 - do terenu 22 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 49 KD-D 1/2 i 50 KD-D 1/2,
 - do terenu 23 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2 i 46 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie 22 MN1 ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, 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 transformatorowej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA

a) funkcja wyłączona – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny 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 – do 0,50;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;
- c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 450 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 46 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 25

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,69 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- d) tereny znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- c) rodzaj dachu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu,
 - dla zabudowy usługowej – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 20,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu, z wyjątkiem zabudowy usługowej, której lokalizację dopuszcza się w odległości min. 8,0 m od tej linii; 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 39 KD-L 1/2; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 46 KD-D 1/2;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2 i 46 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 26

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 1,01 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 20,0 m od linii rozgraniczającej przedłużenia ul. Chwarznieńskiej (ulica poza granicami planu); 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiczlińskiej, z wyjątkiem zabudowy usługowej, której lokalizację dopuszcza się w odległości min. 8,0 m od tej linii; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 46 KD-D 1/2;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;

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

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 PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m²;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 900 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulicy 46 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,71 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 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 0,50;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiczlińskiej, z wyjątkiem zabudowy usługowej, której lokalizację dopuszcza się w odległości min. 8,0 m od tej linii; 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 40 KD-D 1/2 i 41 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń dla zabudowy, wskazanej na rysunku planu, od stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Wiczlino” oraz węzła gazowego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. a;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c; dopuszcza się przełożenie gazociągu.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 40 KD-D 1/2, 41 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %; nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 28

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 8,67 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,MN3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);
- c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
- d) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- e) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach ww. obszaru dopuszcza się realizację placów zabaw dla dzieci.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić koncepcję lub projekt zagospodarowania terenu, musi objąć cały teren 28 MW2,MN3;
- b) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,70, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,80, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

c) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy odpowiednio 14,0 i 15,0 m;

d) szerokość elewacji budynku w zabudowie wielorodzinnej – do 60,0 m;

e) rodzaj dachu:

- dla zabudowy jednorodzinnej – stromy o kącie nachylenia połaci $35^\circ - 45^\circ$; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2 ,
- dla zabudowy wielorodzinnej – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci $30^\circ - 40^\circ$,
- pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 39 KD-L 1/2, z wyjątkiem parterów budynków zawierających lokale użytkowe, których lokalizację dopuszcza się w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy; 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 50 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2; 15,0 m od granicy lasu, oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) oraz wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączzonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

i) ustala się wymóg zachowania przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ulicy 39 KD-L 1/2 w kierunku lasu, o łącznej szerokości min. 30% długości działki/terenu, mierzonej od strony ulicy 39 KD-L 1/2;

- j) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - l) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 450 m²; minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 350 m²; minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 9,0 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się;
 - b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 50 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

14. KARTA TERENU O NUMERZE 29

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) **POWIERZCHNIA – 1,84 ha**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

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

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić koncepcję lub projekt zagospodarowania terenu, musi objąć cały teren 29 MW2,U;
- b) intensywność zabudowy – do 0,60;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 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 podwyższenie ww. wysokości o 1 kondygnację, odpowiednio do 14,0 m i 15,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy terenu,
 - dla zabudowy usługowej – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych;
- d) szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej – do 60,0 m;
- e) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ul. Wiczlińskiej, z wyjątkiem zabudowy usługowej i parterów budynków zawierających lokale użytkowe, których lokalizację dopuszcza się w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy; 8,0 m od linii rozgraniczających ulic 39 KD-L 1/2 i 42 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 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 PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 1500 m²;
- b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2 i 42 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 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 0,60;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla usług oświaty – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla usług zdrowia – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2 i 45 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 31 – 32

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **31** – 4,09 ha
- b) teren nr **32** – 3,37 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UZ,UO – USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI OSWIATY I WYCHOWANIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny szpitali w miastach oraz do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- c) na terenie 31 UZ,UO ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni – urządzony jako park leśny; wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z projektu zagospodarowania parku leśnego;
- d) na terenie 32 UZ,UO 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 1,20, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz nie uwzględnia się części zabudowy realizowanej ponad terenem 43 KD-D 1/2;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 14,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; na terenie 32 UZ,UO dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości o 1 kondygnację, odpowiednio do 16,5 m i 17,5 m, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy terenu;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku lokalizacji zabudowy szpitala na obu terenach 31 UZ,UO i 32 UZ,UO dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy ustalonej od ulicy 43 KD-D 1/2 dla umożliwienia realizacji części zabudowy ponad tą ulicą;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenu 31 UZ,UO – 1,5 ha,
 - dla terenu 32 UZ,UO – 3,3 ha;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) części terenu 31 UZ,UO, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2, 43 KD-D 1/2 i 45 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 33

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 5,51 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UZ,US,UO – USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny szpitali w miastach oraz do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;

e) istniejące oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,80, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30° - 40°; pokrycie dachów stromych dachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonych na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego;

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla usług oświaty i usług sportu – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonych na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego,

- dla usług zdrowia – min. 20% powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego;

g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2,5 ha;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 46 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

d) istniejące oczko wodne – do wykorzystania jako zbiornik retencyjny wód opadowych; przed wprowadzeniem wód opadowych do odbiornika, należy je podczyścić w urządzeniach podczyszczających;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 34

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,54 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 58 KDW;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 35

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- 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;
- b) zachować kapliczkę przydrożną otoczoną grupą drzew;
- c) zakaz grodzenia;
- d) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic 39 KD-L 1/2 i 49 KD-D1/2;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 36

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,K – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy;
- b) zakaz grodzenia;
- c) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego lub urządzeń do retencjonowania lub wsiąkania wód opadowych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; zapewnić dojazd do zbiornika oraz plac manewrowy;

c) na terenie ustala się teren urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych (przepompownia), orientacyjnie wskazany symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja i wielkość działki mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 50 KD-D 1/2;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. KARTA TERENU O NUMERZE 37

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,41 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

G – TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem i obsługą urządzeń gazowniczych;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 4,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

g) należy zachować otwarty rów odwadniający oznaczony na rysunku planu;

h) zakaz umieszczania reklam.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. a;

b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 i DN 200 ze strefą ograniczeń o szerokości 40,0 m (20,0 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. b;

c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;

d) na terenie położona jest stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Wiczlino” oraz węzeł gazowy – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. d.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ul. Wiczlińskiej oraz od ulicy 41 KD-D 1/2 i 54 KDW;

- b) należy zachować otwarty rów odwadniający oznaczony na rysunku planu;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 38

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO (pętla autobusowa)

a) dopuszcza się realizację parterowego budynku socjalnego dla kierowców, zlokalizowanego w sposób niekolidujący z ruchem pojazdów i ruchem pasażerskim.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 5,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;

e) powierzchnia zabudowy – do 60 m²;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;

g) zakaz grodzienia;

h) zakaz umieszczania reklam.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 40 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 i od ul. Wiczlińskiej;

b) dopuszcza się realizację wolno stojącej lub wbudowanej stacji transformatorowej – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

c) ustala się lokalizację urządzeń do magazynowania i rozsączania wód opadowych, orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

d) dopuszcza się teren urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych (przepompownia), orientacyjnie wskazany symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja i wielkość działki mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 39

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 3,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 15,0 m, 18,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację zatok autobusowych na terenie sąsiednim – poza obszarem objętym granicami niniejszego planu – w linach rozgraniczających ulicy zbiorczej (głównej), której przebieg planowany jest równoległe do ulicy lokalnej 39 KD-L 1/2.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);

b) przez teren przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

24. KARTY TERENÓW O NUMERACH 40 – 47

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **40** – 1,33 ha

b) teren nr **41** – 0,15 ha

c) teren nr **42** – 0,31 ha

d) teren nr **43** – 0,13 ha

e) teren nr **44** – 0,06 ha

f) teren nr **45** – 0,07 ha

g) teren nr **46** – 0,54 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) zaleca się wprowadzenie zadrzewień przyulicznych, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla ulicy 40 KD-D 1/2 – 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla ulicy 41 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla ulicy 42 KD-D 1/2 – min. 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla ulicy 43 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla ulicy 44 KD-D 1/2 – min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania; dopuszcza się korektę linii rozgraniczających placu do zawracania w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- f) dla ulicy 45 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla ulicy 46 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY:

- a) część terenu 40 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie 41 KD-D 1/2 zachować otwarty rów odwadniający oznaczony na rysunku planu;
- c) w przypadku lokalizacji zabudowy szpitala na obu terenach – 31 UZ,UO i 32 UZ,UO dopuszcza się realizację części zabudowy nad ulicą 43 KD-D 1/2;
- d) w przekroju ulic 40 KD-D 1/2 i 42 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową;
- e) przez tereny 40 KD-D 1/2, 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 i 46 KD-D 1/2 przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;
- f) na terenie 42 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

25. KARTA TERENÓW O NUMERACH 48 – 51

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **47** – 0,10 ha
- b) teren nr **48** – 0,23 ha
- c) teren nr **49** – 0,47 ha
- d) teren nr **50** – 0,16 ha
- e) teren nr **51** – 0,26 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) dla ulicy 48 KD-D 1/2 – min. 7,5 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla pozostałych ulic – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- c) w ulicach 48 KD-D 1/2 – 51 KD-D 1/2 urządzić place do zawracania.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) część terenu 51 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) przez tereny 48 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2 zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym, komunalnym i jednostkom straży pożarnej;
- c) na terenach 48 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2 ustala się lokalizację urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – szczegółowe lokalizacje mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
- d) na terenie 51 KD-D 1/2 ustala się teren urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych (przepompownia), orientacyjnie wskazany symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja i wielkość działki mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne.

26. KARTA TERENU O NUMERZE 52

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 52 – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, ciąg zakończony placem do zawracania.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY

- a) na terenie ustala się lokalizację urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
- b) przez teren zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym, komunalnym i jednostkom straży pożarnej.

27. KARTA TERENU O NUMERZE 53

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY – ogólnodostępny

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 4,0 m.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. KARTA TERENÓW O NUMERACH 54 – 59

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **54** – 0,12 ha

b) teren nr **55** – 0,11 ha

c) teren nr **56** – 0,09 ha

d) teren nr **57** – 0,10 ha

e) teren nr **58** – 0,08 ha

f) teren nr **59** – 0,27 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 54 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 55 KDW – min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 56 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi 57 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi 58 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi 59 KDW – 7,0 m, 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

g) drogi 54 KDW, 55 KDW i 58 KDW zakończone placami do zawracania.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

a) części terenu 59 KDW, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

- b) część terenu 54 KDW położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, wskazanej na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit b;
- c) przez teren 59 KDW przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;
- d) na terenach 54 KDW, 58 KDW i 59 KDW ustala się lokalizacje urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazane symbolem K na rysunku planu – szczegółowe lokalizacje mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
- e) przez tereny 54 KDW, 58 KDW i 59 KDW zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym, komunalnym i jednostkom straży pożarnej.

§ 14. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, 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) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego;
- 7) granice stref ochrony archeologicznej;
- 8) kapliczka do zachowania;
- 9) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
- 10) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
- 11) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 12) oczka wodne do zachowania;
- 13) rów odwadniający do zachowania;
- 14) orientacyjne lokalizacje projektowanych zbiorników retencyjnych otwartych;
- 15) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 16) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

§ 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. W granicach objętych niniejszym planem traci moc:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Prob 8,4 MPa wraz ze strefą ochronną na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni, zatwierdzony uchwałą nr XXIX/1003/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 kwietnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 30 lipca 2001 r. Nr 58, poz. 646),

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 MPa Włocławek - Gdynia wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi - na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni - odcinek południowy zatwierdzony uchwałą nr XXIX/1003/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 28 stycznia 2004 r. Nr 11, poz. 205).

§ 17. 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

REJON NIEMOTOWA I UL. CHWARZNIĘSKIEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2000



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
MN1-R ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
MN1 ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
MN3 ZABUDOWA JEDNORODZINNA
MW2 ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

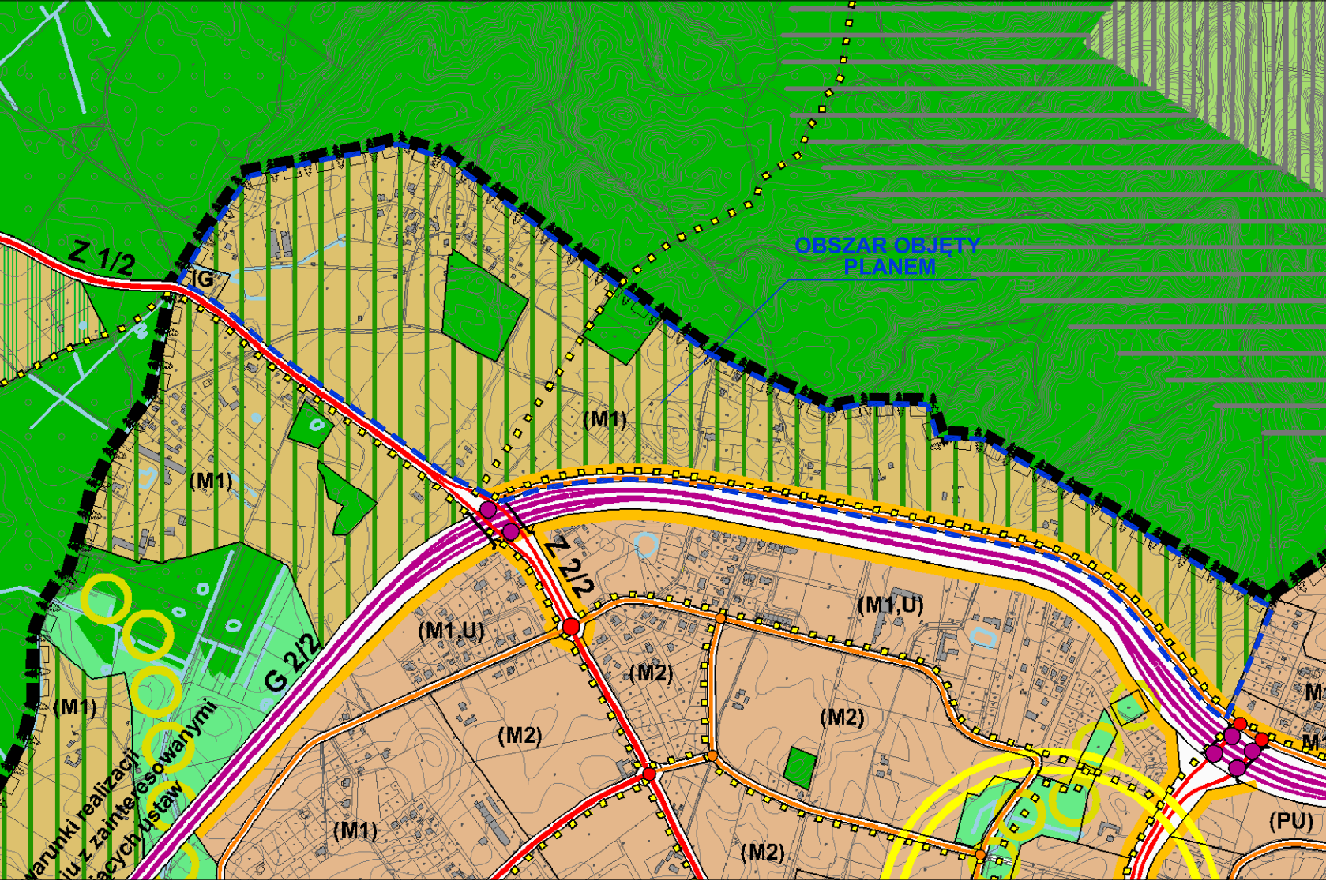
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U ZABUDOWA USŁUGOWA
UZ USŁUGI ZDROWIA
UO USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
US USŁUGI SPORTU I REKREACJI
MN1,U STREFY DOPUSZCZALNE LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
TERENY ZIELENI I WOD
ZL LASY
ZP ZIELEN URZĄDZONA

- TERENY KOMUNIKACJI
KD-L j/p DROGI I ULICE LOKALNE
KD-D j/p DROGI I ULICE DOJAZDOWE
KD-X WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
KDW DROGI WEWNĘTRZNE
KS TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
K TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
G TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

- INFORMACJE
GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
STREFA KONTROLOWANA ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
GRANICE STREFY OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA I STACJI GAZOWEJ
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- ZALECENIA
ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.



- LEGENDA
STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
STREFY FUNKCJONALNE
ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA
MINIMALNY % UZDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW (U, M2)...
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
TERENY OBIEKTÓW URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TERENY OBIEKTÓW URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ
OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

WSKAZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Table with 36 columns representing different land parcels (01-36) and rows for various indicators: area, width, height, and other zoning parameters.

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/549/12 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 19 GRUDNIA 2012 ROKU

Table with project details including: BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI, ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia; MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON NIEMOTOWA I UL. CHWARZNIĘSKIEJ; and project metadata like date (grudzień 2012) and scale (1:2000).

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/549/12
Rady Miasta Gdyni
z dnia 19 grudnia 2012 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 21 maja 2012 r. do 19 czerwca 2012 r. złożonych zostało w ustawowym terminie (tj. do dnia 3 lipca 2012 r.) łącznie 18 uwag, przy czym jedną z uwag uzupełniono trzema pismami. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 7305/12/VI/U z dnia 24 lipca 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, trzy uwzględnił w całości, dwanaście uwzględnił w części, trzech nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Piotr Badowski – data wpływu 02.07.12 r.
2. Józef Laskowski, Krystyna Laskowska – data wpływu 27.06.12 r.
3. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger – data wpływu 02.07.12 r.
4. Hubert Krzysztof Schulz, Gereona Schulz (cztery pisma) – data wpływu 23.05.12 r., 23.05.12 r., 30.05.12 r. i 30.05.12 r.
5. Katarzyna Gajda – data wpływu 14.06.12 r.
6. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk – data wpływu 21.06.12 r.
7. Ewa Pokorska, Olga Sroka – data wpływu 03.07.12 r.
8. Sebastian Sprzączkowski oraz 6 właścicieli działek położonych w sąsiedztwie – data wpływu 25.06.12 r.
9. Sebastian Sprzączkowski – data wpływu 25.06.12 r.
10. Piotr Dołębski – data wpływu 06.06.12 r.
11. Mariusz Noch – data wpływu 27.06.12 r.
12. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk – data wpływu 26.06.12 r.
13. Irena Gajda, pod pismem podpisały się 43 osoby – data wpływu 03.07.12 r.
14. HOSSA S.A. – data wpływu 03.07.12 r.
15. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta Gdyni – data wpływu 28.06.12 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Piotr Badowski złożył uwagę odnośnie działki nr 380/5 oraz całego obszaru objętego granicami planu, w której wniósł o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu 01 MN1-R (nowe nr 01 MN1-R i 07 MN1) – zabudowa jednorodzinna rezydencjalna na MN1 – zabudowę jednorodzinna wolno stojącą oraz o rozważenie zapisu, który będzie stwarzał możliwość wykorzystania obszaru w charakterze rezydencjalnym, ale nie będzie go w sposób bezwzględny narzucał. Sąsiednie tereny zabudowy (z wykonanymi podziałami) oraz projektowana droga 42 KD-D 1/2, która spowoduje znaczny wzrost natężenia ruchu samochodowego, podważają rezydencjalny charakter obszaru;

- 2) zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych, do czasu realizacji miejskich sieci oraz ustalenie obowiązku podłączenia się do miejskich sieci w momencie ich powstania. Obecny zapis może całkowicie zablokować rozwój tego terenu na długie lata. Dopuszczenie rozwiązań indywidualnych przyciągnie potencjalnych inwestorów, którzy będą mogli podejmować inicjatywy społeczne, będąc poważnym partnerem dla Gminy do realizacji wspólnych przedsięwzięć. Obecne technologie, stosowane przy indywidualnych rozwiązaniach odprowadzania ścieków, spełniają wymogi ochrony środowiska;
- 3) zmniejszenie pasa zieleni wyłączanego z zabudowy z 15 m na 12 m – głównie od terenu 33 ZL (nowy nr 01 MN1-R).

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

Ad 1) W związku ze zmianą klasyfikacji gruntu sąsiedniej działki (z leśnej na rolną) oraz uwagami dotyczącymi planowanego układu drogowego w sąsiedztwie, przeprojektowano północno-zachodnią część obszaru objętego planem w zakresie układu drogowego, przeznaczenia i granic terenów. Zmieniono przeznaczenie części przedmiotowej działki z zabudowy jednorodzinnej rezydencjalnej MN1-R, na zabudowę jednorodziną wolno stojącą MN1.

Ad 2) Dopuszczono możliwość zastosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej oraz stosowanie studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej.

Ad 3) Usunięto pas obszaru wyłączanego z zabudowy do zagospodarowania zielenią, wyznaczony od strony terenu 33 ZL (nowy nr 01 MN1-R).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Wnioskowane stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków to rozwiązanie niekorzystne dla środowiska. Nie jest możliwe proponowane przez wielu właścicieli działek doraźne stosowanie tych rozwiązań na dużym obszarze w zabudowie jednorodzinnej w granicach planu, szczególnie przy wnioskowanej bardziej intensywnej zabudowie.

2. Józef Laskowski, Krystyna Laskowska złożyli uwagę odnośnie terenu 08 MN1 oraz całego obszaru objętego granicami planu, w której wnieśli o zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych. Zapisy te byłyby zgodne z § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W chwili obecnej zapisy projektu planu uniemożliwiają zainwestowanie naszych nieruchomości zgodnie z wytycznymi projektu. Obecnie zaopatrzenie w wodę, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce nr 380/40, zapewnia istniejąca studnia.

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

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

3. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger złożyli uwagę odnośnie terenu 10 MN1 (nowy nr 11 MN1), w której wnieśli o:

- 1) zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych oraz ustalenie obowiązku podłączenia się do miejskich sieci w terminie np. 12 miesięcy od momentu ich wybudowania;
- 2) zniesienie ograniczenia podanego w m² powierzchni zabudowy. Ograniczenie powierzchni zabudowy do 220 m² powodować będzie trudności projektowe i ogranicza swobodne dysponowanie nieruchomością. Ukształtowanie działki oraz upodobania właściciela, skłaniają go do wybudowania parterowego domu, który będzie miał mniejszy wpływ na krajobraz;

- 3) dołożenie 20% tolerancji w odniesieniu do ustalonej szerokości elewacji frontowej, czyli dopuszczenie max szerokości 19,20 m. Wziąwszy pod uwagę ekspozycję południową budynku, powiększenie długości elewacji, pozwoli na większe wykorzystanie słońca i obniży zużycie energii do ogrzewania i oświetlenia domu;
- 4) włączenie do inwestycji drogowych drogi wewnętrznej 51 KD-X (nowy nr 52 KD-X) i 55 KDW (nowy nr 57 KDW).

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

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 2) Usunięto ograniczenie powierzchni zabudowy wyrażone w m².

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 3) Na terenie 10 MN1 (nowy nr 11 MN1) oraz na sąsiednich terenach zabudowy jednorodzinnej (MN1) średnia szerokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych wynosi ok. 12,7 m. W związku z powyższym, nie jest uzasadnione dopuszczenie szerokości elewacji frontowych budynków znacznie odbiegających od istniejących.

Ad 4) Parametry drogi wewnętrznej 55 KDW (nowy nr 57 KDW) i ciągu pieszo-jezdnego 51 KD-X (nowy nr 52 KD-X) oraz rola jaką pełnią w obsłudze terenu, nie pozwalają na zaliczenie ich do kategorii dróg publicznych – gminnych.

4. Hubert Krzysztof Schulz, Gerona Schulz złożyli uwagę odnośnie terenów 34 ZL i 13 MN1 (nowy nr 14 MN1), w której wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) wnieśli o zmianę przeznaczenia działki 394/11 z leśnej na budowlaną, uzasadniając:

- działka posiada dostęp do drogi publicznej,
- kształt i wielkość działki są odpowiednie dla wybudowania na niej domu,
- istnieje możliwość zapewnienia dla powstałego domu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Istnieje możliwość usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- zadrzewienie, które zostało sklasyfikowane jako las jest samosiejką sosny, nieprzedstawiającą żadnych walorów przyrodniczych,
- objęcie ochroną działki jest bezcelowe, na działce nie ma w tej chwili nic, co takowej ochrony by wymagało, a według opinii leśniczych po oględzinach działki, wskazanym byłoby usunięcie całego zadrzewienia, różniące się botanicznie od okolicznego lasu państwowego.

Uzupełniono uwagę kolejnymi trzema pismami, zawierającymi następujące zastrzeżenia i postulaty:

- 2) nie wyrazili zgody na zakaz grodzenia terenu działki. Zakaz ten pozbawia ich praw tego terenu i godzi we wszystkie zapisy art. 140 KC i zapisy Konstytucyjne. Nieogrodzona działka narażona jest na nieuniknioną dewastację;
- 3) zaznaczyli, że nie zgadzają się z informacją zamieszczoną w planie, mówiącą o tym, że część terenu 34 ZL, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych;
- 4) wnieśli o wprowadzenie w planie reguły tymczasowości i możliwości budowy na terenie działki budowlanej szczerłego szamba ekologicznego dla potrzeb jednego budynku jednorodzinnego;
- 5) zwrócili się z pytaniem – czy w związku z tym, że plan nie dopuszcza budowy nowych studni, właściciel działki zaopatrzonej w chwili obecnej w studnię, może starać się, w oparciu o ten fakt, o pozwolenie na budowę domu;
- 6) nie wyrazili zgody na poprowadzenie przez działkę ciągu pieszego.

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

Ad 2) Z karty terenu 34 ZL usunięto zapis: zakaz grodzenia.

Ad 4 i 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 6) Przesunięto oznaczenie – główne ciągi piesze, poza obszar dz. nr 394/11.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Działka nr 394/11 to teren leśny, oznaczony w gminnej ewidencji gruntów jako użytek leśny – Ls VI. Zasadne jest utrzymanie powierzchni leśnych – nie przeznaczanie ich na cele nieleśne – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje na terenie objętym planem bardzo duży udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 40 – 60 %).

Ad 3) Na terenie działki znajduje się niewielki teren o spadkach ponad 20% – potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych. Zapis nie ma wpływu na wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem – teren leśny.

Ad 5) W archiwum UM brak dokumentów potwierdzających wykonanie studni zgodnie z przepisami. Studnia wykonana bez stosownych pozwoleń i zgłoszenia nie może być uwzględniona jako źródło zaopatrzenia w wodę w pozwoleniu na budowę.

5. Katarzyna Gajda złożyła uwagę odnośnie terenów nr 15 MN1 (nowy nr 16 MN1), 29 UO, UZ (nowy nr 30 U) i 40 KD-D 1/2, w której wniosła o zrekompensowanie terenu zajętego pod drogę oraz część działki pozostającej po drugiej stronie tej drogi, terenem, którego właścicielem jest gmina i który sąsiaduje z działką nr 398/17. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 398/17 w 50 procentach została przeznaczona pod drogę 40 KD-D 1/2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wnosząca uwagę jest właścicielką działki nr 398/17 stanowiącej grunt rolny o powierzchni 3106 m². Działka położona jest częściowo w obrębie terenu 15 MN1 (nowy nr 16 MN1) przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną (1867 m²). Pozostała powierzchnia 1244 m² nieruchomości przeznaczona jest pod drogi gminne oraz uzupełnienie sąsiednich nieruchomości (odcięte skrawki terenu). Projekt planu przewiduje dołączenie do części działki przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne, fragmentu działki gminnej nr 395 o powierzchni 497 m² oraz fragmentów innych działek: nr 398/6 – 150 m² i nr 398/4 – 86 m². W sumie powierzchnia nieruchomości wnoszącej uwagę, przeznaczona pod zabudowę, wyniesie ok. 2600 m², co stanowi ok. 84 % obecnej powierzchni nieruchomości. Jest to bardzo korzystna proporcja i brak uzasadnienia dla zmiany projektu planu.

6. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk złożyli uwagę odnośnie terenu nr 25 MN1, U, w której wnieśli o:

- 1) zmianę projektu planu – ustalenia przyjęte w projekcie planu, dotyczące zaplanowanej drogi kosztem nieruchomości nr 198/9 naruszają interes prawny właścicieli działki (naruszenie własności i prawa do swobodnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem). Droga przechodzi przez działkę nr 198/9 przecinając ją w pół, co powoduje spadek wartości nieruchomości oraz brak możliwości przeznaczenia jej pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) zamianę przedmiotowej działki nr 198/9 na grunt równoważny, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Właściciele działki mogą wystąpić z roszczeniem na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem działki pod drogi publiczne w obowiązujących planach: m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli oraz m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńskiej i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przeważająca część działki leży poza granicami sporządzanego planu, w granicach skrzyżowania ul. Wiczlińskiej i przedłużenia ul. Chwarznieńskiej. Przebieg tych ulic został przesadzony w obowiązujących m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli oraz w m.p.z.p. części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńskiej i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim.

7. Ewa Pokorska, Olga Sroka złożyły uwagę odnośnie terenu nr 14 MN1 (nowy nr 15 MN1) i 16 MN1 (nowy nr 17 MN1), w której wniosły o:

- 1) zmianę zapisów w § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dotyczących zakazu stosowania studni, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, poprzez dopuszczenie stosowania ww. rozwiązań jako tymczasowych. Uchwalenie planu w obecnej postaci zatrzyma realizację domów do czasu zbudowania sieci technicznych przez Gminę;
- 2) przedłużenie nowoprojektowanej części ciągu pieszo-jezdnego 57 KD-W (nowy nr 59 KD-W) aż do drogi lokalnej 39 KD-L 1/2, zamiast budowania na tym fragmencie drogi o szerokości 14 m (40 KD-D 1/2). Ciąg pieszo-jezdny jest wystarczający do obsługi kilku domków jednorodzinnych. Przeniesienie natężenia ruchu z enklawy domków jednorodzinnych pomiędzy tereny usługowe wydaje się bardziej zasadne;
- 3) wprowadzenie funkcji usługowej, w zakresie usług nieuciążliwych, na terenie 16 MN1 (nowy nr 17 MN1), z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów mieszkalno-usługowych (teren nr 24 MN1,U (nowy nr 25 MN1,U)).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Ad 2) Ulica dojazdowa 40 KD-D 1/2 stanowi ważny element układu drogowego, obsługuje północno-zachodni obszar objęty planem, łączą się z nią ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne obsługujące po kilka domów. Powiązanie tej ulicy dojazdowej z ulicą lokalną jest zgodne z zasadami projektowania ulic.

Ad 3) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizacja usług możliwa jest na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Rozszerzenie zakresu usług byłoby niewłaściwe ze względu na położenie działek – przy łuku ulicy dojazdowej oraz przy wąskich drogach wewnętrznych.

8. Sebastian Sprzączkowski oraz 6 właściciele działek położonych w sąsiedztwie złożyli uwagę odnośnie terenów nr: 19 MN1 (nowy nr 20 MN1), 18 MN1 (nowy nr 19 MN1), 17 MN1 (nowy nr 18 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której sprzeciwili się poszerzeniu drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) zaprojektowanej w sąsiedztwie terenów nr 17 MN1 (nowy nr 18 MN1), 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 19 MN1 (nowy nr 20 MN1); jest to niezgodne z interesami właścicieli działek położonych wzdłuż drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2);

W wyniku poszerzenia drogi, działka 399/32 (629 m²) zostanie pomniejszona o ponad 30 m², a z uwagi na jej niewielkie rozmiary spowoduje to stratę jej wartości, a także ograniczone możliwości zabudowy. Z uwagi na ustaloną w projekcie planu minimalną powierzchnię działki budowlanej – min. 590 m², działka 399/32 zostanie pozbawiona możliwości zabudowy jednorodzinnej.

Zabudowa przy ul. Chwarznieńskiej 186H, 186 i działki nr 399/27 i 402/18 mają wybudowane ogrodzenia i ich właściciele nie zgadzają się na przesunięcie ogrodzeń o metr w stronę budynku. Szczególnie budynek przy ul. Chwarznieńskiej 186 graniczy z drogą 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) i jest niemożliwe poszerzenie drogi w miejscu usytuowania budynku.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Analiza przekroju ulicy wykazała, że zlokalizowanie niezbędnych sieci uzbrojenia podziemnego (kanalizacja sanitarna grawitacyjna i tłoczna, wodociąg, kanalizacja deszczowa, gazociąg, kable energetyczne i telekomunikacyjne) wymaga poszerzenia drogi do szerokości przyjętych w projekcie planu.

Ponadto Prezydent wyjaśnił, że projekt planu nie pozbawia dz. nr 399/32 możliwości zabudowy, ani nie poszerza drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) przy budynku o adresie Chwarznieńska 186 (budynek usytuowany jest na granicy działki).

9. Sebastian Sprzączkowski złożył uwagę odnośnie działki nr 399/32 – terenu nr 17 MN1 (nowy nr 18 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) nie wyraził zgody się na poszerzenie drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), ponieważ powoduje zmniejszenie powierzchni działki 399/32 (zbyt mała i wąska). Dodatkowo linia zabudowy ustalona jest w odległości 6 m od drogi, w związku z tym zabudowa działki stałaby się bardzo trudna. Plan zakłada ograniczenie zabudowy dla działek nie mniejszych niż 590 m². Sam plan nie mówi ile dokładnie zostanie zabrane na drogę, z mapy

załączonej do planu nie można wywnioskować jaki to jest teren. Więc istnieje obawa, iż działka 399/32 zostanie pomniejszona poniżej 590 m², uniemożliwiając na niej zabudowę;

- 2) wniósł o ustalenie linii zabudowy w odległości 12 m od granicy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Zwiększenie linii zabudowy do 15 m od lasu, zakładane w planie, ograniczy możliwość usytuowania budynku na działce oraz zmniejszy teren od strony południowej. Zwiększy się teren zacieniony, co wpływa niekorzystnie na wartość działek. Zaznaczył, że w dniu 11.01.2010 r. dla obu działek zostały wydane warunki zabudowy, które określały linie zabudowy – 12 m od lasu. Warunki zabudowy nadal są ważne i obowiązujące. Czyli plan zagospodarowania jest niezgodny z wydanymi w dniu 11.01.2010 r. warunkami zabudowy dla obu działek.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższą zmianę:

Ad 2) Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

10. Piotr Dołębski złożył uwagę odnośnie działki nr 407/2 – terenu nr 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) nie wyraził zgody na poszerzenie drogi 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) z uwagi na kompleksowe zagospodarowanie działki (murowane ogrodzenie z klinkieru) oraz fakt, że kilka lat wcześniej droga ta była poszerzana na wniosek Miasta Gdyni przy okazji realizowania inwestycji budowy wodociągów i kanalizacji;
- 2) wniósł o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu z 15 na 12 m. Dla działki 407/2 oraz działek sąsiednich, wydane zostały, aktualnie obowiązujące, warunki zabudowy, w których określono linię zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższą zmianę:

Ad 2) Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

11. Mariusz Noch złożył uwagę odnośnie działki nr 407/3, 402/15, 407/1, 402/14 – terenu nr 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wniósł o:

- 1) zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu na działkach nr 407/3, 402/15 od strony północnej z 15 m na 12 m. Odległość 12 m jest zgodna z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie. Ponadto dom na działce nr 407/2 jest usytuowany w odległości 12 m od ściany lasu. Lokalizacja zabudowy na sąsiednich działkach 407/3 i 402/15 oraz 402/16 wskazana jest w takiej samej odległości jak zabudowa istniejąca ze względu na dbałość o ład przestrzenny. Przesunięcie linii zabudowy jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy nr RAA-II/ES/7331/58/10/408/186K z dn. 04.05.2010 r. wydaną przez Urząd Miasta Gdyni;
- 2) oznaczenie w projekcie planu działek nr 407/1 i 402/14 jako drogi wewnętrznej. Działki stanowią jedyną możliwość podłączenia działek 407/3, 402/15, 402/16, 402/17 do ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, wprowadzając do projektu planu poniższą zmianę:

Ad 1) Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Działka nr 407/1 oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek drogowy, może stanowić dojazd wewnętrzny do działki budowlanej.

12. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk złożyli uwagę odnośnie działki nr 402/18 – terenu nr 18 MN1 (nowy nr 19 MN1) i 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2), w której wnieśli o przeprojektowanie drogi oznaczonej jako 52 KD-X (nowy nr 48 KD-D 1/2) o szerokości 7,5 m poprzez zmniejszenie jej szerokości do 6,5 m – maksymalne poszerzenie do 2,5 m od granicy działki nr 402/18.

Według zatwierdzonego projektu budowlanego droga „zabiera” z działki nr 402/18 jedynie 0,5 m. Deklarują, że pod drogę może być przeznaczony obszar do 2,5 m od granicy działki 402/18.

Droga o szerokości 7,5 m zabiera teren, na którym posadowione jest ogrodzenie, jednocześnie zabierając teren przed garażem przeznaczony na postój samochodów także zieleń oraz miejsce, w którym posadowiony jest już zbiornik bezodpływowy na ścieki.

Wg projektu planu miejscowego z projektowanej drogi będą obsługiwane w przyszłości tylko 4 domy, w związku z tym to także uzasadnia możliwość zmniejszenia drogi z 7,5 m do 6,5 m.

Obecnie projektowana droga jest szersza od drogi z ich projektu budowlanego zatwierdzonego przez Urząd. Na etapie składania wniosku o wydanie warunków zabudowy wnioskowali o odsunięcie domu o minimum 10 m od granicy działki. Obowiązującą linię zabudowy ustalono w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy w odległości 8,5 m od granicy działki. Decyzja WZ nakładała obowiązek sporządzenia koncepcji obsługi komunikacyjnej działki nr 402/18 do drogi publicznej, co zostało wykonane i zatwierdzone w projekcie zagospodarowania terenu przez Zarząd Dróg i Zieleni.

Wyrazili gotowość do przeznaczenia swojej działki na drogę w pasie o szerokości max 2,5 m oraz dodatkowo ustanowienia służebności swojej nieruchomości na rzecz ewentualnej kanalizacji sanitarnej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Analiza przekroju ulicy wykazała, że zlokalizowanie niezbędnych sieci uzbrojenia podziemnego (kanalizacja sanitarna grawitacyjna i tłoczna, wodociąg, kanalizacja deszczowa, gazociąg, kable energetyczne i telekomunikacyjne) wymaga poszerzenia drogi do minimum 7,5 m przyjętych w projekcie planu.

W związku z powyższym uzasadnione są ustalenia projektu planu dotyczące szerokości drogi, przy której położona jest dz. nr 402/18, zmienione w stosunku do założeń przyjętych w decyzji o warunkach zabudowy.

13. Irena Gajda oraz 43 osoby podpisane pod pismem złożyli uwagę odnośnie całego obszaru objętego granicami planu, w którym wnieśli o zmianę ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych § 10 ust. 2 pkt 1 i 2, poprzez: dopuszczenie tymczasowego korzystania z indywidualnego ujęcia wody – studni, oraz możliwości tymczasowego zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

Zapisy te byłyby zgodne z § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 2.

14. HOSSA S.A. złożyła uwagę odnośnie działek nr 407, 408 i 194/2 – terenów nr 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) oraz 28 MW2,U (nowy nr 29 MW2,U), w którym wniosła o:

1) wykreślenie zapisu w § 10: " *realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej*". Zapis jest niezgodny z przepisami, zwalnia gminę z zadań własnych polegających na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy dróg gminnych. Zapis jest nieprecyzyjny i pozostawia duży margines ocenneści czym jest inwestycja powodująca wzrost natężenia ruchu (...);

2) zmianę zapisu w § 10 ust. 1 pkt 4, dotyczącego wskaźników parkingowych do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych: " *budynki mieszkalne wielorodzinne: min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne*":

a) poprzez zastąpienie go zapisem: budynki mieszkalne wielorodzinne: min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- b) poprzez dodanie ppunktu g): dopuszcza się możliwość bilansowania do 30 % wymaganej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w drogach gminnych graniczących z działką inwestora w przypadku realizacji tej drogi przez inwestora, lub
- c) poprzez dodanie ppunktu g): dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych na działce inwestora z bezpośrednim dostępem każdego miejsca z drogi gminnej graniczącej z działką inwestora;
- 3) zmianę zapisu §10 w zakresie ust. 2 pkt 3 e) odprowadzenie wód opadowych: „*Zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu*”, poprzez ograniczenie zapisu do: „*zakaz powierzchniowego odprowadzania wód opadowych do lasu*”. Umożliwienie odprowadzenia wód opadowych do lasu (po ich uprzednim retencjonowaniu i podczyszczeniu) za pomocą drenaży rozsączających w sposób uzgodniony z Zarządcą Lasów Państwowych pozwoli na kontrolowane nawilżanie gruntów leśnych oraz pozwoli zatrzymać wody opadowe w miejscu ich gromadzenia;
- 4) zmianę zapisu §10 w zakresie ust. 2 pkt 6) zaopatrzenie w ciepło: „*z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej*”, poprzez zastąpienie go zapisem: „*zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej; lub z miejskiej sieci ciepłowniczej*”;
- 5) zmianę zapisu §12 w zakresie ust. 6) „*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; do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeżeli urządzone są jako tereny pokryte roślinnością*”, poprzez wykreślenie zapisu: „*do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeżeli urządzone są jako tereny pokryte roślinnością*”. Urządzenie miejsc parkingowych z zastosowaniem np. ecofixu, pozwala na jednoczesne korzystanie z terenu jako nawierzchni parkingowej i jako terenów zielonych porośniętych trawą, która jedynie dodatkowo zabezpieczona jest przed zniszczeniem kratami trawnikowymi. Powierzchnie w ten sposób utwardzone zapewniają naturalną vegetację roślin, spełniają więc wymóg powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 4 lit. a) „*na terenie znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust.1 pkt. 1*”, poprzez wykreślenie powyższego zapisu w całości. Na rysunku planu „*granice strefy ochrony archeologicznej wpisanej do rejestru zabytków*” znajdują się poza kartą terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3);
- 7) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. a) „*ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3)*”, poprzez zmianę zapisu, że dla minimalnego zakresu zamierzenia budowlanego inwestor obowiązany jest przedstawić „konceptję” projektu zagospodarowania terenu. Powyższy wniosek wynika z naszych dotychczasowych doświadczeń. Bez tytułu prawnego do terenu gestorzy sieci nie wydają warunków technicznych, a tym samym opracowanie projektów zagospodarowania zgodnie z definicją staje się niemożliwe;
- 8) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. b) intensywność zabudowy: „*dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej(...) oraz wielorodzinnej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni*”, poprzez zwiększenie dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnika do 0,90. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami dla tego terenu właściwym wydaje się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,90. W projekcie planu wyłączona jest z zabudowy część terenu przeznaczona do zagospodarowania w formie zieleni, co skutkuje rzeczywistym zmniejszeniem powierzchni działki budowlanej. Przy takich założeniach na przedmiotowym terenie pomimo zwiększenia wskaźnika powstanie zabudowa o skali mniej intensywnej, niż uznawana za bardzo przyjazną do życia zabudowa sąsiedniego osiedla Fort Forest. Projektowana zabudowa wielorodzinna sąsiadować będzie z drogą nr 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) wg mpzp 2206, jedną z głównych ulic Gdyni Zachód i dlatego wzdłuż tej ulicy winna znaleźć się zabudowa bardziej intensywna, umożliwiająca realizację programu usługowego w parterach;
- 9) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. c) wysokość zabudowy: „*dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 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;*

w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy odpowiednio 11,0 i 12,0 m”, poprzez zastąpienie go zapisem: „dla zabudowy wielorodzinnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy odpowiednio 14,0 i 15,0 m”. Nie ma społecznego zapotrzebowania na niską zabudowę typu małe domy mieszkalne. Podwyższenie zabudowy o jedną kondygnację pozwala na jednoczesne zmniejszenie powierzchni zabudowy, większą powierzchnię biologicznie czynną i zieleni wypoczynkowej, luźniejszą zabudowę zapewniającą większe kanały widokowe na sąsiadujący las, a w efekcie wyższą jakość zamieszkiwania. W sytuacji, gdy parter zajęty jest przez usługi koszty realizacji komunikacji pionowej dla tylko dwóch kondygnacji mieszkalnych są nieracjonalnie wysokie;

- 10) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. d) „szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej – do 60,0 m”, poprzez wykreślenie zapisu lub uszczegółowienie zapisu. W §12 brak jest definicji elewacji frontowej oraz brak jest sprecyzowania, która z elewacji jest frontowa. Plan nie określa również, która z ulic graniczących z terenem jest wyznacznikiem elewacji frontowej;
- 11) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. f) „nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu”, poprzez:
- a) dopisanie: „dopuszcza się zbliżenie linii zabudowy parterów budynków, w których zlokalizowane są lokale użytkowe do linii rozgraniczających ulic publicznych”. Zbliżenie pierzei zabudowy parteru do linii drogi publicznej podniesienie atrakcyjność lokalizacyjną lokali użytkowych oraz wpłynie na ich lepsze skomunikowanie.
 - b) przesunięcie, na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 12 m od granicy lasu zgodnie z uwagą nr 22 dotyczącą zmiany rysunku planu;
- 12) Wnieśli o zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. h) powierzchnia biologicznie czynna: „min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu obszaru wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni”, poprzez zmniejszenie wskaźnika do min. 35%. Wskaźnik tej wysokości obowiązuje w miejscowych planach dotychczas uchwalonych dla terenu Gdyni Zachód. Na terenie znajdują się obszary wskazane do zachowania w formie terenów zielonych, stąd pomimo zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowego terenu i tak zagwarantowana będzie odpowiednia ilość powierzchni zielonej;
- 13) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. i): „ustala się wymóg zachowania przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ulicy 39 KD-L 1/2 w kierunku lasu, o łącznej szerokości min. 30% długości działki/terenu, mierzonych od strony ulicy 39 KD-L 1/2”, poprzez dodanie zapisu: „za wyjątkiem parterów budynków, które mogą pomniejszać tę szerokość”. Zapis w obecnym brzmieniu uniemożliwia stworzenie zabudowy pierzejowej w parterach budynków, w których zlokalizowane będą usługi stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócającej jej. Umożliwienie takiej zabudowy w poziomie parterów będzie naturalnym środkiem ochrony wnętrza projektowanego osiedla przed hałasem dochodzącym z pobliskich ulic;
- 14) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 5 lit. j): „ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, wzdłuż ciągu przewidzieć przebieg sieci infrastruktury technicznej”, poprzez zastąpienie go zapisem: „ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem oraz miejscami włączenia orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu”. Zmiana zapisu pozwoli na projektowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, którego zarówno połączenie z sąsiednim układem komunikacyjnym, jak i przebieg będą optymalne dla projektu zagospodarowania całego terenu;
- 15) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 7 lit. a): „części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt.1”, poprzez wykreślenie powyższego zapisu w całości. Na rysunku planu nie oznaczono terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych. Zgodnie z obowiązującymi

przepisami i normami przed przystąpieniem do projektowania każdego obiektu opracowywane są opinie i badania geologiczne przez uprawnione firmy;

- 16) zmianę zapisu karty terenu o numerze 27 (nowy nr 28) w zakresie ust. 8 lit. d): „ustala się lokalizację zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe, w rejonach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu”, poprzez wykreślenie powyższego zapisu w całości. Sposób odprowadzenia wód opadowych jest szczegółowo opisany w §10 ust. 2 pkt 3. Lokalizacja zbiorników retencyjnych wynika ze szczegółowej analizy dokonywanej przez projektanta kanalizacji deszczowej oraz uzgadniana jest każdorazowo z projektantem zagospodarowania terenu. Jednocześnie każdy projekt odprowadzenia wód opadowych jest uzgadniany w zakresie wymaganym przepisami prawa, w tym z Wydziałem Ochrony Środowiska. Ponadto na kracie terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) nie wskazano lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 17) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. a): „ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren 28 MW2,U (nowy nr 29)”, poprzez zmianę zapisu, że dla minimalnego zakresu zamierzenia budowlanego inwestor obowiązany jest przedstawić „koncepcję” projektu zagospodarowania terenu. Konieczność zmiany i nałożenie na inwestora obowiązku opracowania koncepcji, a nie projektu zagospodarowania terenu jest niezbędne dla tak dużych zamierzeń budowlanych;
- 18) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 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,
 - dla zabudowy usługowej – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych,
- poprzez zastąpienie go zapisem: „dla zabudowy wielorodzinnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 15,0m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach stromych”. Umożliwienie realizacji zwartej i wyższej zabudowy wielorodzinnej, która swą formą będzie nawiązywała do zabudowy sąsiedniej na terenie 31 UZ oraz pozwoli na lepsze funkcjonalne i ekonomiczne zagospodarowanie terenu umożliwiając preferowany przez mieszkańców styl zamieszkiwania w budynkach wyposażonych w windy komunikujące nowe mieszkania z podziemnymi halami garażowymi;
- 19) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. f) „nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu” – na rysunku planu przesunąć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 8,0 m od granicy opracowania planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych powinny wyznaczać warunki techniczne;
- 20) zmianę zapisu karty terenu o numerze 28 (nowy nr 29) w zakresie ust. 5 lit. h) „powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej”, poprzez zmniejszenie wskaźnika do min. 35%. Wskaźnik tej wysokości obowiązuje w miejscowych planach dotychczas uchwalonych dla terenu Gdyni Zachód (nr 2201 i 2202);
- 21) zmianę zapisu karty terenu o numerze 39 w zakresie ust. 5 lit. a) „szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 i zgodnie z rysunkiem planu”, poprzez zmniejszenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających do 12,0 m. Droga 39 KD-L 1/2 na znacznej swojej długości graniczy bezpośrednio z drogą opisaną w mpzp nr 2206 kartą terenu 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2), która w zgodnie z zapisami planu ma mieć minimalną szerokość równą 35,0 m. Planowana obecnie droga jest jedynie drogą serwisową dla terenu Niemotowa i wyznaczenie jej w szerokości min. 15,0 m jest narażaniem Gminy na nieuzasadnione ponoszenie kosztów;
- 22) zmianę rysunku planu dla terenu opisanego kartą terenu nr 27 (nowy nr 28) do m.p.z.p. nr 2208 w zakresie:

- a) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony TPK w kierunku lasu, umożliwiając wznoszenie budynków w odległości 12,0 m od granicy TPK. Odległość 12,0 m jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Straciło moc rozporządzenie Wojewody Gdańskiego 5/94 w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i wyznaczenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń. Przeszła więc obowiązywać przepis dotyczący odległości min. 30 m od granicy TPK;
- b) uzupełnienie oznaczenia: "obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni" poprzez dodanie: "orientacyjny zakres". Pozwoli to na większą elastyczność lokowania zabudowy i wykorzystanie atutów krajobrazu.

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

Ad 2a) Analiza zabudowy zrealizowanej w pobliżu terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) – Sokółka I, Fort Forest oraz koncepcji zagospodarowania obszaru planowanej inwestycji (wniosek do planu) wykazała możliwość obniżenia wskaźnika parkingowego do poziomu 1,3.

Ad 4) Uzupełniono zapis o możliwość wykorzystania miejskiej sieci ciepłowniczej.

Ad 7, 17) Skorygowano zapis: „ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren...”, w następujący sposób „ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić koncepcję lub projekt zagospodarowania terenu musi objąć cały teren...”.

Ad 8, 9, 10, 11, 22a) Analiza zabudowy zrealizowanej w pobliżu terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) – Sokółka I, Fort Forest oraz koncepcji zagospodarowania obszaru planowanej inwestycji (wniosek do planu) wykazała możliwość korekt ustaleń w poniższym zakresie:

- intensywność zabudowy – do 0,8,
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji,
- nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od granicy lasu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic – ustalono przebieg linii w odległości 8,0 m od ulicy oraz dopuszczono przekroczenie tej linii przez zabudowę usługową na odległość 5,0 m od ulicy.

Ad 14) Skorygowano zapis, rezygnując z powiązania przebiegu sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem ciągu pieszego.

Ad 16) Usunięto zapis z Ust.8 lit. d) „ustala się lokalizację zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe, w rejonach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu”.

Inwestycje w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenu 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3), będą zadaniem inwestora zabudowy planowanej na tym terenie, realizowanym na warunkach określonych przez gestora sieci.

Ad 18) Dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy mieszkaniowej o jedną kondygnację na obszarze do 30 % powierzchni zabudowy.

Ad 19) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalając odległość zabudowy – 15,0 m od ul. Wiczlińskiej oraz dopuszczono przekroczenie tej linii przez zabudowę usługową na odległość 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy.

Ad 22 a) Zmniejszono odległość linii zabudowy od lasu do 15 m przeznaczając ten teren pod obszar wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przystąpienie do użytkowania budynków, które spowodują znaczny wzrost liczby mieszkańców, wymaga realizacji układu drogowego. Budowa ulic gminnych jest zadaniem gminy, jednak zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych – budowa lub rozbudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Zapis ten upoważnia do zastosowania przywołanego zapisu projektu planu.

Ad 2b i c) Miejsca parkingowe przypisane do określonej zabudowy muszą znaleźć się na terenie należącym do inwestora. Dostęp do niepublicznych miejsc parkingowych nie może odbywać się bezpośrednio z drogi gminnej – kolizja z chodnikiem. Miejsca parkingowe usytuowane w granicach drogi publicznej uzupełnią program parkingowy – stosownie do wymagań Studium u.i k.z.p. Gdyni.

Ad 3) Rozsączanie wód opadowych do gruntu jest możliwe na terenie inwestora, natomiast nie jest możliwe na terenie lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Ad 5) Uwzględnienie wniosku mogłoby prowadzić do niekontrolowanego uszczuplenia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – zastąpienia jej powierzchnią parkingową.

Ad 6) Na terenie 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3) znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu. Zapis o tym jest uzasadniony.

Ad 10) Ze względu na lokalizację planowanej inwestycji w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, uzasadnione jest pozostawienie zapisu ograniczającego długość elewacji do 60 m. Natomiast zapis w karcie terenu nr 27 MW2,MN3 (nowy nr 28 MW2,MN3), ust.5 lit. d) „*szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej – do 60,0 m*” zamieniono na „*szerokość elewacji budynku w zabudowie wielorodzinnej – do 60,0 m*”.

Ad 12, 20) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje na terenie objętym planem bardzo duży udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 40 – 60 %), stąd wymagany większy udział powierzchni biologicznie czynnej niż w innych planach miejscowych.

Ad 13) Zachowano ustalone w projekcie planu otwarcia widokowe – łączna szerokość prześwitów wynika z koncepcji zabudowy dołączonej przez inwestora do wniosku do planu.

Ad 15) Na rysunku planu wskazano tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – tereny o spadkach powyżej 20 %. Przed przystąpieniem do projektowania należy przeprowadzić badania geologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Ad 21) Ulica 39 KDL 1/2 planowana jest jako ulica lokalna ze ścieżką lub trasą rowerową. Przewiduje się tu przebieg linii autobusowej z przystankami oraz zadrzewienia przyuliczne. Zakładane zagospodarowanie pasa drogowego wyklucza jego zwężenie.

Ad 22 b) Obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, to obszary, które nie powinny być zabudowane – zostały wyznaczone wzdłuż lasu oraz w rejonach obniżenia terenu, na ogół porośniętych roślinnością i mają zapewnić kontynuację ciągów ekologicznych. Wskazano jedynie ich minimalny zakres – ostateczna granica zostanie ustalona w projekcie zagospodarowania terenu.

15. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta złożyła uwagę odnośnie całego obszaru objętego granicami planu, w której wniosła o podtrzymanie zakazu realizacji zabudowy do czasu wybudowania infrastruktury technicznej.

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

Wnioskowane stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków to rozwiązanie niekorzystne dla środowiska. Nie jest możliwe proponowane przez wielu właścicieli działek doraźne stosowanie tych rozwiązań na dużym obszarze w zabudowie jednorodzinnej w granicach planu, szczególnie przy wnioskowanej bardziej intensywnej zabudowie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Uzasadnione jest dopuszczenie możliwości stosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne, lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej oraz stosowanie studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 02 października 2012 r. do 30 października 2012 r. zostało złożonych siedem uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 13 listopada 2012 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 8738/12/VI/U z dnia 27 listopada 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, jedną uwzględnił w całości, trzy uwzględnił w części i trzech nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

16. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger – data wpływu 25.10.12 r.
 17. Hubert Krzysztof Schulz – data wpływu 22.10.12 r.
 18. Gerona Schulz – data wpływu 22.10.12 r.
 19. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk – data wpływu 23.10.12 r.
 20. Grażyna Daniel – data wpływu 16.10.12 r.
 21. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk – data wpływu 13.11.12 r.
- odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

16. Anna i Bogdan Anszperger, Monika i Jerzy Anszperger złożyli uwagę odnośnie terenu 11 MN1, w której wnieśli o:

- 1) powiększenie dopuszczalnej maks. szerokości elewacji frontowej z 16 m na 17,5 m Wziąwszy pod uwagę ekspozycję południową budynku, powiększenie długości elewacji pozwoli na większe wykorzystanie słońca i obniży zużycie energii do ogrzewania i oświetlenia domu;
- 2) zmianę dopuszczalnego kąta nachylenia dachu z 35°-45° na 20°-25°. Wyjaśnili, że budynek parterowy z dachem o kącie nachylenia 35°-45° będzie wyglądał zbyt ciężko.
- 3) zmniejszenie odległości budynku od krawędzi lasu do 12 m, w celu zwiększenia możliwych wariantów posadowienia budynku na wąskiej działce (25x50m).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 3) szerokość obszaru wyłączonego z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni zwięzono z 15,0 m na 12,0 m.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W liniach rozgraniczających terenu 11 MN1 oraz sąsiednich terenach MN1 średnia szerokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych wynosi ok. 12,7 m. W związku z powyższym, nie jest uzasadnione dopuszczenie szerokości elewacji frontowych budynków znacznie odbiegających od istniejących.

Ad 2) W istniejącej zabudowie w rejonie Niemotowa przeważają budynki o dachach stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°. Dla zapewnienia ładu przestrzennego uzasadnione jest zachowanie powyższej zasady kształtowania zabudowy.

17. Hubert Krzysztof Schulz złożył uwagę odnośnie terenu 34 ZL, w której wniósł o zmianę przeznaczenia działki 394/11 z leśnej na budowlaną, uzasadniając:

- działka posiada dostęp do drogi publicznej,
- kształt i wielkość działki są odpowiednie dla wybudowania na niej domu,
- istnieje możliwość zapewnienia dla powstałego domu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Istnieje możliwość usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- zadrzewienie, które zostało sklasyfikowane, jako las jest samosiejką sosny, nieprzedstawiającą żadnych walorów przyrodniczych,
- wielkość działki i stan zadrzewienia uniemożliwia właścicielom czerpanie żadnych pożytków z gospodarki leśnej,
- klasa ziemi, na której znajduje się działka to grunty o najniższej przydatności produkcyjnej,
- działka leży w strefie o przeznaczeniu pod zabudowę.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1.

18. Gerona Schulz złożyła uwagę o treści jak w uwadze nr 17.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 pkt 1.

19. Janusz Ostap, Jadwiga Ostap, Małgorzata Mikołajczuk, Dominika Mikołajczuk złożyli uwagę odnośnie terenu nr 25 MN1,U, w której wnieśli o:

- 1) zmianę projektu planu – ustalenia przyjęte w projekcie planu, dotyczące zaplanowanej drogi kosztem nieruchomości nr 198/9 naruszają interes prawny właścicieli działki (naruszenie własności i prawa do swobodnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem). Droga przechodzi przez działkę nr 198/9 przecinając ją w pół, co powoduje spadek wartości nieruchomości oraz brak możliwości przeznaczenia jej pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) ewentualnie – zamianę przedmiotowej działki nr 198/9 na grunt równoważny, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 1.

20. Grażyna Daniel złożyła uwagę odnośnie działki nr 398/18, w której wniosła o uwzględnienie budowy domu jednorodzinnego na działce 398/18 lub przeznaczenie działki w całości pod drogę i wykupienie jej przez gminę. Działka w latach 1990-2004 była przeznaczona pod drogę (trasę Lęborską).

Prezydent uwzględnił uwagę w części, w następujący sposób:

Działka nr 398/18 ma powierzchnię 625 m². Część (224 m²) działki w projekcie planu przeznaczona jest pod drogę lokalną 39 KD-L. Właściciele działki będą mogli wystąpić z roszczeniem o wykup działki (lub jej części) na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Powierzchnia (401 m²) części działki położonej w granicach terenu 03 MN1-R i jej geometria (głębokość działki 4,5 – 9 m) uniemożliwiają przeznaczenie jej pod samodzielną działkę budowlaną.

21. Karolina i Grzegorz Mikołajczyk złożyli uwagę odnośnie działki nr 402/18 – terenu nr 19 MN1 i 48 KD-D 1/2, w której wnieśli o zmniejszenie szerokości drogi publicznej 48 KD-D 1/2 na wysokości działki nr 402/18, z 7,5 m do 6,5 m. Działka nr 402/18 jest zabudowana domem jednorodzinnym wraz z ogrodzeniem i pozostałym zagospodarowaniem.

Podtrzymali uzasadnienie uwagi zawarte w uwadze nr 12 złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 21.05.2012 r. – 19.06.2012 r.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 12.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/549/12
Rady Miasta Gdyni
z dnia 19 grudnia 2012 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) budowa ulicy lokalnej 39 KD-L 1/2;
- b) budowa ulic dojazdowych 40 KD-D 1/2 – 51 KD-D 1/2;
- c) budowa ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i ciągu pieszo-rowerowego 53 KD-X;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) rozbudowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) budowa sieci kanalizacji deszczowej;
- c) budowa urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych.

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.