UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDYNI
z dnia ..... 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.[2)]) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 2101, obejmujący obszar o powierzchni 49,35 ha, którego granice przebiegają:

- od wschodu i południa – wzdłuż ulic Kieleckiej, Rolniczej i Chwarznieńskiej,
- od północy i zachodu – wzdłuż terenów leśnych obejmując pas lasu o szerokości ok. 35 m,

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 przeznaczenie terenów od 01 do 58 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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

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

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

d) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 roku poz. 1045, poz. 1890.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890.

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

b) **UZ – Usługi zdrowia**

Usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

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

d) **US– Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni:

a) **ZL – Lasy**

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

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

c) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

d) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

f) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **C – Tereny urządzeń ciepłownictwa**

b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych 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 wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

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

§ 3

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

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
3) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym placów, tworzących warunki publicznej aktywności;
4) kształtowanie osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej);
   b) ustalenie uzupełnień istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych);
   c) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych ulic.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) fragment kompleksu leśnego, zlokalizowany wzdłuż północno-zachodniej granicy planu, położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; obowiązują przepisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        i) budynek mieszkalny, ul. Zielna 10;
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        i) zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 3, 5, 7;
   c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
      - budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
        i) budynek mieszkalny, ul. Strażacka 9/9A,

ii) zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 13, 14;

d) **element fortyfikacji o walorach kulturowych –** rów przeciwczołgowy w rejonie ul. Kieleckiej – obowiązuje ochrona historycznej formy obiektu;

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

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

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

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

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

j) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.

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

§ 6

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

1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) drogi publiczne – ulice miejskie;
   b) ciągi piesze i pieszo-rowerowe przebiegające przez tereny ogólnodostępne;
   c) tereny zieleni ogólnodostępnej – lasy, tereny zieleni urządzonej i zieleni ekologiczno-krajobrazowej;

2) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych;
   b) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy;
   c) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych zrealizowanych z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
   d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych 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 postojowe dla osób 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, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku powinny być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;
   b) w przypadku, gdy liczba drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;
   c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;
   d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp.;
   e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
   f) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
   g) pole powierzchni służącej ekspozycji reklam nie może przekraczać:
      - 18 m^2 w przypadku wolno stojącej tablicy reklamowej lub wolno stojącego urządzenia reklamowego,
      - sumarycznie 36 m^2 w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;
   h) ustala się minimalne odległości sytuowania wolno stojącej tablicy reklamowej lub wolno stojącego urządzenia reklamowego od skrzyżowań dróg publicznych (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
      - minimum 20 m dla obiektów, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi do 3 m^2,
      - minimum 50 m dla pozostałych obiektów;
   i) ustala się minimalną odległość sytuowania wolno stojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych od jezdni – 10 m od krawężnika jezdni drogi publicznej;
   j) ustala się minimalne odległości między wolno stojącymi tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
      - 100 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi powyżej 9 m^2,
      - 50 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi od 3 do 9 m^2,
      - 20 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi mniej niż 3 m^2 oraz od znaków drogowych i znaków Systemu Informacji Miejskiej;
   k) wyklucza się sytuowanie wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych zasłaniających obiekty wpisane do rejestru zabytków;
   l) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się jedynie szyldy;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- dopuszcza się jedynie lokalizację szyldów o pow. do 0,6 m^2, umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
- nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych;

c) tereny zabudowy usługowej:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami, przy ograniczeniu ich wysokości w proporcji do wysokości budynku do 1/8 nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
- nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6,0 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,0 m, służących jako nośnik flagi,
- tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

d) tereny dróg publicznych, tereny zieleni oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej, tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, System Informacji Miejskiej).

3. Wskazane w planie ogólnodostępne ciągi piesze w obrębie zabudowy powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

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

§ 7

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także placów zabaw dla dzieci oraz zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m^2 /10,0 m^2 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 (z wyjątkiem terenów 14 MW3 i 24 U,UZ,MW3), pod warunkiem urządzenia nad parkingiem trwałej wielowarstwowej zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone wzdłuż linii obrysów budynków, nie dotyczą realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych i przedsionków;
4) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.

3. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów w § 14.

§ 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 części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, określone w obowiązujących przepisach.

W przypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleń izolacyjna itp.);
2) 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 (Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej;
3) na obszarze objętym planem występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (oznaczony na rysunku planu) – teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9322 w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO).

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi zbiorcze: 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska), 40 KD-Z 1/2 (ul. Rolnicza), 42 KD-Z 1/2 (ul. Kielecka) i 41 KD-Z 1/2 (ul. Witomińska);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) rozbudowa drogi zbiorczej 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) z trasą rowerową;
   b) przebudowa drogi lokalnej 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
   c) przebudowa i rozbudowa dróg dojazdowych: 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna) i 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa);
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;

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   a) dla zabudowy **nowoprojektowanej:**
      - dla zabudowy jednorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
      - dla zabudowy wielorodzinnej – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 10% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym, realizowanych na zewnątrz budynków,
      - dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – min. 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej; dla usług w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług, oznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się,
      - dla biur – 2-3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
      - dla przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów i średnich – min. 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną w szkole oraz min. 1 miejsce postojowe na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów,
      - dla przychodni lekarskich i poradni – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 gabinet,
      - dla pozostałych usług publicznych – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem,
      - dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
   b) w przypadku **rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy** zabudowy istniejącej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
      - dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – min. 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej; dla usług w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług, oznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się,
      - dla obiektów nie wymienionych – jak dla zabudowy nowoprojektowanej,
      - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. a,
      - przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
   c) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
   d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe: min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,
      - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach;
   b) obiekty usług:

- dla szkół – min. 4 miejsca postojowe na 1 salę lekcyjną,
- dla usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem,
- dla pozostałych usług – min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
- zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
   a) na terenie 01 MN1 ustala się strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, o szerokości 1,5 m od zewnętrznych krawędzi przewodu, wynikającą z planowanego przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – wskazaną na rysunku planu; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do przebiegu sieci;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem) lub do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
   c) zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 ze strefą kontrolowaną, o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu), informacyjnie wskazaną na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy odrębne;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   c) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dopuszcza się w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na dachach budynków nie niższych niż 15,0 m; 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 przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy

brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;

c) wyklucza się lokalizację wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;

d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0 %.

§ 13

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, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;

2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:

a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;

b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;

c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;

d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;

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), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu.
5) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
6) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
7) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
8) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 1,64 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

   a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa bliźniacza.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
      - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Zielna 10.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy
      - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
      - dla adaptowanej zabudowy bliźniaczej – do 0,80;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy:
         i) do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 12,0 m i 3 kondygnacji nadziemnych od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
         ii) dla działek wydzielonych z działek nr 246 i 252 – do 109,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji

nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 109,0 m n.p.m. i 2 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,

- rodzaj dachu – płaski;

c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 44 KD-D 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 41 KD-Z 1/2; 12,0 m od granicy lasu;

e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla adaptowanej zabudowy bliźniaczej – 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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych z działki nr 240, których powierzchnia wynosi min. 600 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 5,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 41 KD-Z 1/2 (ul. Witomińska) – tylko istniejącym zjazdem i 44 KD-D 1/2 (ul. Zielna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 1,48 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U, przy czym zakres dopuszczalnych usług w strefie ogranicza się wyłącznie do biur i gastronomii;

b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa bliźniacza.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Witomińskiej i Kieleckiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
   - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 13, 14.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50; dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U – do 0,60; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
   - wysokość zabudowy od poziomu ulicy – drogi 45 KD-D 1/2 – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;
   - szerokość elewacji frontowej:
     i) od 8,0 m do 9,0 m, przy czym do szerokości elewacji frontowej nie wlicza się parterowych przybudówek wycofanych od frontu budynku na co najmniej 2,0 m, pod warunkiem, że łączna szerokość przybudówek nie przekroczy 5,0 m; poza bryłą podstawową, w odległości min. 9,0 m od frontu budynku, dopuszcza się szerokość elewacji – do 14,0 m,
     ii) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U – do 17,0 m,
   - rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°-45°, z załamaniem dolnej części połaci dachowej (nad okapem) nawiązującym do dachów budynków historycznych, które nie jest wymagane w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U; dopuszcza się lukarny jednospadowe, których suma powierzchni rzutów nie przekracza 15% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; dopuszcza się dachy płaskie na działce nr 288; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką,
   - kalenice – prostopadłe do osi drogi 45 KD-D 1/2, dopuszcza się tolerancję +/- 5°; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U – nie ustala się;

c) kolorystyka:
   - elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
   - dachu – odcienie czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 45 KD-D 1/2; 4,0 m i 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 41 KD-Z 1/2; 12,0 m od granicy lasu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U – do 0,30 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) dopuszcza się adaptację istniejących budynków usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 1,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;

i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
j) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu; ciągiem zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 5,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 60° - 120°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 45 KD-D 1/2 (ul. Bursztynowa);
b) wymagania parkingowe:
- dla gastronomii – min. 15 miejsc postojowych dla samochodów na 100 m^2 sali konsumpcyjnej,
- dopuszcza się możliwość realizacji części programu parkingowego działki nr 288 na działce nr 273 i części działki nr 267,
- pozostałe wymagania wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Witomińskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,90;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy – do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
- rodzaj dachu – płaski;
c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 50° - 130°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 44 KD-D 1/2 (ul. Zielna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) 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 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – stromy, o kącie nachylenia wynoszącym 40°-45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;

c) kolorystyka:
- elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dachu – odcienie czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 48 KD-D 1/2 i terenu 56 KS;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 4,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 48 KD-D 1/2 (ul. Widna);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,10;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy od poziomu ulicy – drogi 52 KD-D 1/2 – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski; na działce nr 68 dopuszcza się dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°;

c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 360 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,80;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy od poziomu ulicy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych w budynkach o dachach płaskich, do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, dla budynków o dachach stromych,
- rodzaj dachu – płaski lub stromy, o kącie nachylenia wynoszącym 35°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;

c) kolorystyka:

- elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dachu – odcienie czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 700 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 320 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 10,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa), 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna), 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,91 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) 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:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,90;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy od poziomu ulicy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, dla budynków o dachach stromych,
- rodzaj dachu – płaski lub stromy, o kącie nachylenia wynoszącym 35°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;

c) kolorystyka:
- elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dachu – odcienie czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 51 KD-D 1/2; 3,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 52 KD-D 1/2; 12,0 m od granicy lasu, dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości zabudowy od granicy lasu zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

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

g) na działkach nr 60, 63 i 64 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy,

powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

j) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 360 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 15,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 9,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa), 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 1,20;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 141,0 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg 39 KD-Z 1/2 i 51 KD-D 1/2;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;

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

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) na działce nr 42 dopuszcza się realizację parterowego garażu bezpośrednio przy północno-zachodniej granicy działki;

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

j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 480 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 350 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 8,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa), 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,35;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 14,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 30 U i zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,42 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy,

powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 48 KD-D 1/2 (ul. Widna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,68 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Witomińskiej i Rolniczej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;

c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 3, 5, 7.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,70;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 55 KDW (ul. Strażacka);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, w tym: stacje paliw, warsztaty samochodowe, wypożyczalnie przyczep, targowiska;
b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie na działce nr 227.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Rolniczej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – budynek mieszkalny, ul. Strażacka 9/9A.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,60;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
i) dla zabudowy mieszkaniowej – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
ii) dla zabudowy usługowej – do 7,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; dla działek wyłącznie z zabudową usługową dopuszcza się – min 20% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) na działce nr 228 ustala się realizację żywopłotu, w pasie zieleni o szerokości min. 1,0 m wzdłuż granicy z działką nr 227, przynajmniej na całej długości budynku usługowego;

h) na działkach nr 217 i 218 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
i) ustala się drogę komunikacji wewnątrz terenu, orientacyjnie oznaczoną na rysunku planu, którą należy zapewnić dojazd do obiektu usługowego na działkach nr 217 i 218;
j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 46 KD-D 1/2 (ul. Strażacka);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektów usługowych, adaptowanych zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 2,23 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanych na rysunku planu strefach dopuszczalnej lokalizacji usług – MW3,U;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej i ul. Rolniczej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw;
d) nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej;
e) ustala się realizację szpaleru drzew, wzdłuż terenu 40 KD-Z 1/2, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,20;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
h) ustala się ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m^2,
- w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – 130 m^2;
c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°, lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi wskazanymi na rysunku planu;
e) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 47 KD-D 1/2 (ul. Strażacka), 48 KD-D 1/2 (ul. Widna), 54 KDW (ul. Widna);
b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 2,79 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,40;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest wejście do budynku i do 5 kondygnacji; dla budynków przy ul. Widnej 3 i 9 – do 20,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest wejście do budynku i do 6 kondygnacji,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) dopuszcza się bilansowanie ww. wskaźników w obrębie kilku działek budowlanych, w granicach terenu 13 MW3, do których inwestor posiada tytuł prawny;
h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;
c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°, lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi wskazanymi na rysunku planu;
e) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 48 KD-D 1/2 (ul. Widna), 50 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się możliwość realizacji części programu parkingowego na terenie 56 KS oraz na terenie 19 MW3,KS lub jako ponadprogramowe miejsca postojowe na terenie 19 MW3,KS;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenów: 19 MW3,KS i 20 MW3,U.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 2,31 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,0;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) ustala się ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;

h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 25° - 155°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 50 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,40;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 33,0 m i do 11 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1900 m^2;

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

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,25;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 16,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 43 KD-L 1/2 i zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
   h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 1,81 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

   a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW3,U;
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
c) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
d) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,30; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 1,20;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 9,0 m i do 2 kondygnacji,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wielorodzinnej – 1600 m^2,
- dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – 300 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 25° - 155°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) – jednym zjazdem, 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,92 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,80;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 28,0 m i do 9 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 39 KD-Z 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 52 KD-D 1/2; 8,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 05 MN1, 06 MN2 i 07 MN2; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) – jednym istniejącym zjazdem, 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,KS – ZABUDOWA WIELORODZINNA, TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - parking

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,25;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 50 KD-D 1/2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się podziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych nad ziemią;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; dla parkingu w przypadku jego realizacji na odrębnej działce budowlanej – min. 10% powierzchni tej działki;
f) dopuszcza się sytuowanie garażu podziemnego lub garażu częściowo zlokalizowanego nad ziemią bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy mieszkaniowej – 1500 m^2,
- dla parkingu – 500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 50 KD-D 1/2 (ul. Pogodna); dopuszcza się dojazd od drogi 48 KD-D 1/2 przez teren 13 MW3;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; w obrębie terenu 19 MW3,KS ustala się realizację dodatkowo min. 35 miejsc postojowych – ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 19 MW3,KS jest realizacja parkingu, w granicach tego terenu, na min. 35 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych – w celu zmniejszenia deficytu miejsc postojowych dla zabudowy na sąsiednich terenach.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 20**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,80;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 48 KD-D 1/2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 48 KD-D 1/2 (ul. Widna); dopuszcza się dojazd przez teren 13 MW3;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej – do 2,40,
- dla zabudowy usługowej – do 1,0;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy, w określonych na rysunku planu 2 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
i) w strefie A – do 33,0 m i do 11 kondygnacji,
ii) w strefie B – do 9,0 m i do 2 kondygnacji,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.

Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m^2,
- dla zabudowy usługowej – 700 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 48 KD-D 1/2 (ul. Widna), 47 KD-D 1/2 (ul. Strażacka);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 1,71 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,0;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;

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

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

h) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

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

j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;
   c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
   d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi wskazanymi na rysunku planu, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska), 48 KD-D 1/2 (ul. Widna), 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 50 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);
   b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektów usługowych, adaptowanych zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

   a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,50;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg: 39 KD-Z 1/2 i 43 KD-L 1/2;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, pod warunkiem realizacji usług przynajmniej w parterach od strony tej ulicy;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
   i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800 m^2 :
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

24. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U,UZ,MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA, USŁUGI ZDROWIA, ZABUDOWA WIELORODZINNA (dom seniora)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
d) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
e) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, dojazdy, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 3,40;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 35,0 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 39 KD-Z 1/2; 5,0 od linii rozgraniczającej drogi 51 KD-D 1/2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska), 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa);
b) wymagania parkingowe:
- dla zabudowy nowoprojektowanej – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5,
- w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
i) dla przychodni lekarskich i poradni – min. 0,4 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się;
- pozostałe wymagania wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UZ,U – USŁUGI ZDROWIA (żłobek), ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 43 KD-L 1/2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 26**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 1,65 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających dróg: 43 KD-L 1/2 i 49 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

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

f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska), 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 27**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 50 KD-D 1/2 i ciągu 53 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 48 KD-D 1/2 (ul. Widna), 50 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);

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

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO,U – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 47 KD-D 1/2;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 47 KD-D 1/2 (ul. Strażacka);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 29**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,20;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 48 KD-D 1/2; 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 47 KD-D 1/2;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 47 KD-D 1/2 (ul. Strażacka) i 48 KD-D 1/2 (ul. Widna);
b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektów, adaptowanych zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 30**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,0;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 41° - 131°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 48 KD-D 1/2 (ul. Widna);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektu, adaptowanego zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 31**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,55 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
b) nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,30;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 8,0 m,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 16,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 40 KD-Z 1/2; 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 41 KD-Z 1/2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,22 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) ustala się realizację szpaleru drzew, przynajmniej w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 55 KDW (ul. Strażacka);
b) wymagania parkingowe:
- dla samochodów osobowych – min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
- pozostałe wymagania wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 2,35 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
   c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, dojazdy, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,20;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – dowolny;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12,0 m od granicy lasu, dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości zabudowy od granicy lasu zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) dopuszcza się lekkie zadaszenia (np. typu namiotowego) nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie uwzględnia się przy bilansowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5 lit. a - e;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy północnej linii rozgraniczającej terenu;
   i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 8000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 33 - 36**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **33** – 0,89 ha
   b) teren nr **34** – 4,66 ha
   c) teren nr **35** – 1,27 ha
   d) teren nr **36** – 0,02 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny 34 ZL, 35 ZL i 36 ZL położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 33 ZL znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską – rów przeciwczołgowy – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy;
   b) na terenie 34 ZL ustala się lokalizację ciągów pieszych, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
   c) na terenie 35 ZL ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
   d) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu 34 ZL, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9322 w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO);
   b) na terenie 35 ZL występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd tylko dla służb leśnych – istniejącymi zjazdami:
      - do terenu 33 ZL od drogi 45 KD-D 1/2 (ul. Bursztynowa) – przez teren 02 MN1,
      - do terenu 34 ZL od drogi 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska) poprzez teren 14 MW3,
      - do terenu 35 ZL od dróg: 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa) i 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska),
      - do terenu 36 ZL od drogi 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna) – przez tereny: 07 MN2, 35 ZL i 57 C.
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

34. **KARTA TERENU O NUMERZE 37**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy;
   b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska) i 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

35. **KARTA TERENU O NUMERZE 38**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,56 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy;

b) w pasie terenu o szerokości do 40,0 m od granicy lasu i w odległości min. 25,0 m od okien budynków mieszkalnych dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw;
c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 42 KD-Z 1/2 (ul. Kielecka);
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

36. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 39 - 42**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA
a) teren **39** KD-Z 1/2 – 1,43 ha
b) teren **40** KD-Z 1/2 – 0,94 ha
c) teren **41** KD-Z 1/2 – 0,67 ha
d) teren **42** KD-Z 1/2 – 0,39 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

39 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Chwarznieńska

40 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Rolnicza

41 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Witomińska

42 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Kielecka

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenach 41 KD-Z 1/2 i 42 KD-Z 1/2 nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejących lub wprowadzenie nowych zadrzewień przyulicznych, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 39 KD-Z 1/2 – min. 8,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
b) dla drogi 40 KD-Z 1/2 – min. 13,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
c) dla drogi 41 KD-D 1/2 – min. 17,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla drogi 42 KD-D 1/2 – min. 19,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
b) w przekroju dróg: 39 KD-Z 1/2 – 42 KD-Z 1/2 przewidzieć trasy rowerowe (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym dróg);
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

37. **KARTA TERENÓW O NUMERZE 43**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,51 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Uczniowska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) w przypadku częściowej lub całościowej przebudowy drogi ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż drogi w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

38. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 44 - 52**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA
a) teren **44** KD-D 1/2 – 0,32 ha
b) teren **45** KD-D 1/2 – 0,14 ha
c) teren **46** KD-D 1/2 – 0,09 ha
d) teren **47** KD-D 1/2 – 0,22 ha
e) teren **48** KD-D 1/2 – 0,38 ha
f) teren **49** KD-D 1/2 – 0,34 ha
g) teren **50** KD-D 1/2 – 0,15 ha
h) teren **51** KD-D 1/2 – 0,25 ha
i) teren **52** KD-D 1/2 – 0,18 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

44 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Zielna

45 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DO JAZDOWA – ul. Bursztynowa

46 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Strażacka

47 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Strażacka

48 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Widna

49 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Nauczycielska

50 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Pogodna

51 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Sosnowa

52 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Żywiczna

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 44 KD-D 1/2 – min. 4,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
b) dla drogi 45 KD-D 1/2 – min 5,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
c) dla drogi 46 KD-D 1/2 – min. 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla drogi 47 KD-D 1/2 – min. 7,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
e) dla drogi 48 KD-D 1/2 – min. 7,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
f) dla drogi 49 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
g) dla drogi 50 KD-D 1/2 – min. 10,0 m; ulica zakończona placem do zawracania;
h) dla drogi 51 KD-D 1/2 – min. 17,3 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi; droga zakończona placem do zawracania;
i) dla drogi 52 KD-D 1/2 – min. 6,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, droga zakończona placem do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) w rejonie terenów: 44 KD-D 1/2, 46 KD-D 1/2 – 48 KD-D 1/2, 51 KD-D 1/2 i 52 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

b) w przekroju drogi 51 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym drogi);
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

39. **KARTA TERENU O NUMERZE 53**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄG PIESZY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 3,0 m.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

40. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 54 - 55**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA
   a) teren **54** KD-D 1/2 – 0,09 ha
   b) teren **55** KD-D 1/2 – 0,14 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

54 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Widna

55 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Strażacka

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie 55 KDW nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 54 KDW – min. 10,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla drogi 55 KDW – min. 7,5 m – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

41. **KARTA TERENU O NUMERZE 56**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS – TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy;
   b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 48 KD-D 1/2 (ul. Widna);
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

42. **KARTA TERENU O NUMERZE 57**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

C – TEREN URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICTWA - ciepłociągi

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy;
   b) zakaz sadzenia drzew;
   c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) przez tereny 17 MW3 i 34 ZL;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

43. **KARTA TERENU O NUMERZE 58**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

E – TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
   b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 44 KD-D 1/2 (ul. Zielna);
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

44. **KARTA TERENU O NUMERZE 59**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

1) POWIERZCHNIA – 6,96 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

TZ – TEREN ZAMKNIĘTY

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
7) obiekty o wysokich walorach kulturowych – grupa A;
8) obiekty o walorach kulturowych – grupa B;
9) obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – grupa C;
10) drzewa do zachowania;

11) istniejące i projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
12) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
13) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
14) trasy rowerowe poza drogami (przebieg orientacyjny);
15) droga komunikacji wewnątrz terenu (wskazana orientacyjnie).

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

§ 16

1. Rozstrzygnięcia 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.

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino w Gdyni, ulica Chwarznieńska – odcinek leśny, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXI/429/04 z dnia 23 czerwca 2004 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

1. Zgodnie z art. 17 upzp, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 27 listopada 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/774/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej;

2) projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie: po raz pierwszy w dniach od 31.03.2015 r. do 22.04.2015 r., po raz drugi w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r., po raz trzeci w dniach od 16.09.2015 r. do 06.10.2015 r., po raz czwarty w dniach od 27.01.2016 r. do 16.02.2016 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyły się w dniach: 14 kwietnia 2015 r., 30 czerwca 2015 r., 29 września 2015 r. oraz 28 stycznia 2016 r.;

4) do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy wpłynęło 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 6 maja 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 2 czerwca 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 2 zostały uwzględnione w całości, 6 zostało uwzględnionych w części, 3 – nieuwzględnione;

5) do projektu planu wyłożonego po raz drugi wpłynęło 7 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 lipca 2015 r.) oraz jedna uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 18 sierpnia 2015 r. rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi, 4 zostały uwzględnione w całości, 2 zostały uwzględnione w części, 2 – nieuwzględnione;

6) do projektu planu wyłożonego po raz trzeci wpłynęło 12 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 października 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 10 listopada 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 została uwzględniona w całości, 8 zostało uwzględnionych w części, 3 – nieuwzględnione;

7) do projektu planu wyłożonego po raz czwarty wpłynęło 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 15 marca 2016 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 została uwzględniona, 1 została uwzględniona w części, 3 – nieuwzględnione;

8) po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, wprowadzono zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień, lecz spowodował konieczność ponownego wyłożenia. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag po drugim i trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu spowodował konieczność ponowienia uzgodnień oraz ponowne wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Po czwartym wyłożeniu projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag – polegające na doprecyzowaniu lokalizacji dopuszczonych na terenie 38 ZE (własność gminy) terenowych urządzeń do obsługi rekreacji i placów zabaw. Zakres zmian wynikających z uwzględnienia uwagi nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

9) ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu zmieniła upzp przenosząc regulacje dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń do odrębnej uchwały rady gminy. Zmiana nie dotyczy przedmiotowego planu – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej stosuje się przepisy dotychczasowe – ww. zasady określa się w planach zależności od potrzeb. Zasady dotyczące umieszczania szyldów oraz reklam były ustalone w projekcie planu podczas pierwszego, drugiego oraz trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu. W projekcie planu wyłożonym po raz czwarty zasady powyższe zostały pominięte. Jednak uwagi złożone do projektu planu świadczą o potrzebie utrzymania takich zapisów.

Powrót do zapisów dotyczących zasad umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty planem jako strefę miejską oraz tereny leśne w granicach Gdyni. Część obszaru, w rejonie północnej granicy planu, znajduje się na terenie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W zakresie struktury funkcjonalnej – Studium wskazuje na obszarze objętym planem następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

1) wzdłuż ulic Chwarznieńskiej i Rolniczej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2),

2) w centralnej części obszaru planu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług oświaty,

3) we wschodniej i zachodniej części obszaru planu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,

4) w zachodniej części obszaru planu: tereny usług zdrowia.

W zakresie komunikacji Studium wskazuje:

1) droga zbiorcza klasy Z 1/2+1 (1/4) – Chwarznieńska,

2) drogi zbiorcze klasy Z 1/2+1 – Rolnicza, Kielecka,

3) droga zbiorcza klasy Z 1/2 – Witomińska,

5) ważniejsze lokalne trasy rowerowe,

W zakresie elementów informacyjnych Studium wskazuje w północnej części obszaru planu teren zamknięty wojskowy.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

b) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

c) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki publicznej aktywności;

d) kształtowanie osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych poprzez:

- zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej);

- ustalenie uzupełnień istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych);

- zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych ulic.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp),** zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne; fragment kompleksu leśnego, zlokalizowany wzdłuż północno-zachodniej granicy planu, położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; obowiązują przepisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp) -** na obszarze objętym projektem planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej. Wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zostały zrealizowane, poprzez ustalenie w planie miejscowym

ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) ustalenie zasad zagospodarowania dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleń izolacyjna itp.;

b) wprowadzenie zapisów pozwalających na lokalizację, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usług wyłącznie nieuciążliwych, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;

c) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;

d) regulacje w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ustalenie, że zaopatrzenie w ciepło należy przewidzieć z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji z dopuszczeniem niskoemisyjnych źródeł ciepła (na warunkach ustalonych w projekcie planu), co ograniczy emisję szkodliwych gazów do atmosfery.

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, nowych usług, co umożliwi wykorzystanie potencjału ekonomicznego obszaru położonego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób umożliwiający wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W projekcie planu miejscowego zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono realizację infrastruktury technicznej, drogowej (drogi, ciągi piesze,) obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Na terenach istniejących obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) i zieleni urządzonej, plan zachowuje dotychczasowe przeznaczenie. Zapisy projektu planu ustalone zostały z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych(art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:

a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;

b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 15336/14/VI/U z dnia 1 lipca 2014 r.);

c) uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień;

d) ogłoszenie o wyłożeniach do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu planu;

e) udostępnienie do wglądu projektu planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;

f) przeprowadzenie dyskusji publicznych (w dniach: 14 kwietnia 2015 r., 30 czerwca 2015 r., 29 września 2015 r. oraz 28 stycznia 2016 r. w InfoBox w Gdyni);

g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 2232/15/VII/U z dnia 2 czerwca 2015 r., nr 3026/15/VII/U z dnia 18 sierpnia 2015 r., nr 3615/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r. oraz nr 4272/16/VII/U z dnia 15 marca 2016 r.).

10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych(art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)** zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Gdyni wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, projektu uchwały kierowanego na sesję Rady Miasta; informacje publiczne w razie potrzeby udostępniane są z zastosowaniem ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy o zaopatrzeniu w wodę – z sieci wodociągowej i o konieczności budowy/ przebudowy tej sieci.

4. **Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.** Do projektu planu wpłynęło 15 wniosków, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 15336/14/VI/U z dnia 1 lipca 2014 r. – 11 wniosków uwzględnił, 4 uwzględnił w części. Projekt planu był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu. Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu zostało złożonych 11 uwag, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 2232/15/VII/U z dnia 2 czerwca 2015 r. – 2 uwzględnił w całości, 6 w części, 3 nie uwzględnił. Na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 8 uwag, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 3026/15/VII/U z dnia 18 sierpnia 2015 r. – 4 uwzględnił, 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Na etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 12 uwag, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 3615/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r. – 1 uwzględnił, 8 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił. Na etapie czwartego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 5 uwag, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 4272/15/VII/U z dnia 15 marca 2016 r. – 1 uwzględnił, 1 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Wnioski i uwagi zmierzały do zachowana stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia planu, koncepcji projektu „Rozbudowy ul. Chwarznieńskiej w Gdyni – odcinek witomiński", (Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. z siedzibą w Gdańsku, listopad 2015 r.)

5. **Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:**

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**

2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**

3) **zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.**

Powyższe zostało zapewnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę na obszarze zurbanizowanym, gdzie przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt planu przewiduje

niezbędną rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Projekt planu zakłada wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez uwzględnienie w liniach rozgraniczających dróg przystanków komunikacji miejskiej z zatokami autobusowymi i wiatami przystankowymi.

6. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Program prac planistycznych przewidywał uchwalenie mpzp części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, rejon ul. Strażackiej w latach 2011-2014. Obszar wskazany do objęcia planem w programie prac planistycznych, został poszerzony ze względu na konieczność rozwiązania problemów przestrzennych na sąsiednich terenach, w tym na styku z terenami leśnymi. W związku z powyższym, przystąpiono do sporządzania planu, którego granicami objęto teren położony na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, łącznie z pasem terenu leśnego o szerokości ok. 35 m, przylegającym do terenu zabudowanego. Uchwalenie mpzp części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni.

7. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą koszty planowanej rozbudowy i przebudowy dróg. Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowane inwestycje oraz z podatków wynikających z nowej zabudowy. Przewiduje się również sprzedaż gruntów należących do gminy. W wyniku przeznaczenia części terenów na cele publiczne, zgodnie z art. 36 upzp, właścicielom nieruchomości przysługuje prawo wniesienia roszczeń odszkodowawczych. Zasadność roszczeń ustalana jest w toku odrębnego postępowania administracyjnego.

8. W dniu 30 marca 2016 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XIX/435/16 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Gdyni, którą objęła m.in. zachodnią cześć dzielnicy Witomino – Radiostacja, rejon ulic Chwarznieńskiej i Rolniczej. Ww. obszar położony jest w całości w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej i stanowi przeważającą jego część.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 20 upzp Rada Miasta Gdyni rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

RP.6721.9.2013.JS

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WITOMINO-RADIOSTACJA W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO NA PÓŁNOC OD ULIC ROLNICZEJ I CHWARZNIEŃSKIEJ

2101

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

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

01 MN2 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- MW3 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UZ — USŁUGI ZDROWIA
- UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- KS — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZL — LASY
- ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNIE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KS — TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- C — TERENY URZĄDZEŃ CIEPLOWNICTWA
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A B — OBSZARY O OGRANICZONYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH - GRUPA A
- OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH - GRUPA B
- OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ - GRUPA C
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- TRASY ROWEROWE POZA DROGAMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- DROGA KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ TERENU (WSKAZANA ORIENTACYJNIE)

INFORMACJE

- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ROWÓW PRZECIWCZOŁGOWYCH
- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD PROJEKTOWANEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TZ — TEREN ZWARNĘTY

ZALECENIA

- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	0,75 / 0,80	0,25 / 0,30	02	0,50 / 0,60	0,25 / 0,30	03	0,75 / 0,90	0,25 / 0,35	04	0,75	0,25	05	1,10	0,40	06	0,60 / 0,80	0,20 / 0,30	07	0,75 / 0,90	0,25 / 0,30	08	0,75 / 1,20	0,25 / 0,40
MN1		40%	MN1		30%	MN2		30%	MN1		25%	MN1		30%	MN2		30%	MN2		40%	MN2		30%
1,64 ha	9,0 m / 12,0 m / 109,0 m n.p.m.		1,48 ha	9,0 m		0,32 ha	9,0 m / 12,0 m		0,13 ha	12,0 m		0,15 ha	11,0 m		0,39 ha	11,0 m / 12,0 m		0,91 ha	11,0 m / 12,0 m		0,35 ha	141,0 m n.p.m.	
09	1,35	0,42	10	0,70	0,25	11	0,60	0,25	12	2,20	0,45 / 0,60	13	2,40	0,45	14	1,0	0,25	15	2,40	0,25	16	1,25	0,25
MW2		25%	MW2		30%	MW2,U		25% / 20%	MW3		30% / 5%	MW3		25%	MW3		50%	MW3		30%	MW3		30%
0,36 ha	14,0 m		0,68 ha	11,0 m		0,35 ha	11,0 m / 7,0 m		2,23 ha	17,0 m		2,79 ha	17,0 m / 20,0 m		2,31 ha	17,0 m		0,20 ha	33,0 m		0,43 ha	16,0 m	
17	1,30 / 1,20	0,30 / 0,60	18	1,80	0,25	19	1,25	0,25	20	1,80	0,50	21	2,40 / 1,00	0,35 / 0,50	22	2,0	0,40	23	1,50	0,35	24	3,40	0,35
MW3		25% / 5%	MW3		25%	MW3,KS		25% / 10%	MW2,U		20%	MW3,U		25%	MW2,U		30%	MW3,U		30%	U,UZ,MW3		25%
1,81 ha	17,0 m / 9,0 m		0,92 ha	28,0 m		0,29 ha	17,0 m		0,13 ha	17,0 m		0,77 ha	33,0 m / 9,0 m		1,71 ha	17,0 m		1,07 ha	17,0 m		0,95 ha	35,0 m	
25	0,60	0,30	26	0,50	0,20	27	0,60	0,30	28	0,60	0,30	29	1,20	0,60	30	1,00	0,50	31	0,30	0,22	32	0,20	0,10
UZ,U		40%	UO		40%	UO		50%	UO,U		40%	U		10%	U		20%	U		25%	US		30%
0,34 ha	9,0 m		1,65 ha	12,0 m		0,39 ha	9,0 m		0,33 ha	9,0 m		0,57 ha	9,0 m		0,12 ha	9,0 m		0,55 ha	8,0 m		2,35 ha	9,0 m	

A — NUMER TERENU
B — PRZEZNACZENIE TERENU
1 — POWIERZCHNIA TERENU
2 — MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
3 — MINIMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ ZABUDOWY
4 — MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNA ZABUDOWY
5 — MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVIII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/789/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERPNIA 2015 R.

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centra dzielnic - lepsze funkcje publiczne i komercyjne

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny lasów w granicach Gdyni

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
(na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zmian - skorzystano z mapy przyrodniczej miasta Gdyni)

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług o dopuszczalnie obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²
- UO — tereny usług oświaty
- UZ — tereny usług zdrowia
- US — tereny usług sportu i rekreacji

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY OBSŁUGI I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematu przestrzennych wpływów mapa przyrodnicza miasta Gdyni - wydział ochrony środowiska)
- drogi dojazdowe - klasa D
- Droga przyrzeczna (istniejąca przebieg warstwicowy)
- wydzielone tereny linii tramwaju

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- Trójmiejski Park Krajobrazowy

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte wojskowe

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WITOMINO-RADIOSTACJA W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO NA PÓŁNOC OD ULIC ROLNICZEJ I CHWARZNIEŃSKIEJ

NAZWA STUDIUM	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Justyna Sobczak-Kulesowa	SYGNPIS	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Alicja Kowalska PDG-A-U-1.3860/2011	SYGNPIS	
KOORDYNACJA	mgr inż. Wacław Jendryczka	SYGNPIS	
DEPARTAMENTOWA KOORDYNACJA	mgr Danuta Bogacka mgr inż. Ewa Kowalska	SYGNPIS	
REDAKTOR	mgr Paweł Sigel mgr Izabella Frankowska	SYGNPIS	
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Kamiński upr. urbanistyczne nr UMG PDA-U-8-15/2002	SYGNPIS	
PLANSZA 2101	kwiecień 2016	SKALA 1:1000	ARKUSZ NR 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2016 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu czterokrotnie: po raz pierwszy w dniach od 31 marca 2015 r. do 22 kwietnia 2015 r., po raz drugi w dniach od 22 czerwca 2015 r. do 14 lipca 2015 r., po raz trzeci w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r., po raz czwarty w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy, w dniach od 31 marca 2015 r. do 22kwietnia 2015 r. zostało złożonych 11 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 6 maja 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2232/15/VII/U z dnia 2 czerwca 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwzględnił w całości, 6 w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Roman Tomaszewski, Gabriela Kubacka, Jerzy Gatz, Agata Romanowska-Czermak, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Piotr Bekulard, Renata Sołecka, Henryk Żakowski, M. Kalinowski, Zofia Wiśniewska-Dziaduła, Łucja Bach-Szyszkin, Agnieszka Adamczyk, Katarzyna Peredun – data wpływu 04.05.2015 r.

2. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5”, Piotr Wittbrodt, Renata Godlewska, Aleksandra Kurnyta – data wpływu 30.04.2015 r.

3. Beata i Piotr Wittbrodt – data wpływu 04.05.2015 r.

4. Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja, Małgorzata Balsewicz, Leonarda Półgęsek – data wpływu 30.04.2015 r. i 06.05.2015 r.

5. Paweł Stolarczyk Radny Miasta Gdyni – data wpływu 29.04.2015 r.

6. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9”, Krystyna Pik – data wpływu 22.04.2015 r. i 06.05.2015 r.

7. Karolina i Tomasz Plata – data wpływu 05.05.2015 r., 06.05.2015 r. i 20.05.2015 r.

8. Zofia i Zygmunt Brodowscy – data wpływu 20.04.2015 r. i 05.05.2015 r.

9. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji UMG – data wpływu 14.04.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Roman Tomaszewski, Gabriela Kubacka, Jerzy Gatz, Agata Romanowska-Czermak, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Piotr Bekulard, Renata Sołecka, Henryk Żakowski, M. Kalinowski, Zofia Wiśniewska-Dziaduła, Łucja Bach-Szyszkin, Agnieszka Adamczyk, Katarzyna Peredun** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) wyrazili sprzeciw wobec funkcji usługowej na terenie 02 MN1 zarzucając zbyt dużą dowolność w kształtowaniu niezabudowanych działek;
2) wnieśli o doprecyzowanie pojęcia „usług niezakłócających funkcji niemieszkalnych”;
3) wnieśli o uzupełnienie zapisu w karcie terenu 02 MN1 w pkt 5 lit. c, dotyczącego kolorystyki dachu, o kolory grafitu i zieleni.

Prezydent <u>uwzględnił</u> uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2) Wykluczono lokalizację stacji paliw i warsztatów z terenu osiedla domów jednorodzinnych.

<u>Nieuwzględnienie</u> części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Działki niezabudowane położone są w rejonie skrzyżowań ulic Witomińskiej z Rolniczą-Kielecką (ulic zbiorczych) i Witomińskiej z Bursztynową, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym, zasadne jest dopuszczenie tam zabudowy usługowej, która nie jest

funkcją chronioną w zakresie hałasu i usługowo-mieszkaniowej, dla której obowiązują niższe normy akustyczne.

Dla działki nr 242/23 (nowy nr 288) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami (biura).

Ad 2) W projekcie planu nie występuje pojęcie „usług niezakłócających funkcji niemieszkalnych". W § 2 ust. 2 projektu planu zamieszczono ogólną definicję „usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej", a uszczegółowienie, np. wykluczenie pewnych sposobów użytkowania, jeżeli jest to uzasadnione, można określić w kartach terenów.

Ad 3) W celu zapewnienia ładu przestrzennego w projekcie planu ustalono m.in. ujednolicenie kolorystyki zabudowy. Wprowadzenie czterech, różnych kolorów dachów, pozwalałoby na zbyt dużą dowolność.

Po przeanalizowaniu zapisów o adaptacji istniejącej zabudowy, skorygowano je, w taki sposób, aby dotyczyły również kolorystyki dachów.

2. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5", Piotr Wittbrodt, Renata Godlewska, Aleksandra Kurnyta** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 493/88 (nowy nr 237) nie pozwala na inwestycje, dla których teren jest zbyt wąski. Ulice Witomińska, Kielecka i Rolnicza są zatłoczone – utrudnią dojazd i wyjazd do pawilonu. Realizacja inwestycji utrudni życie mieszkańcom ul. Zielnej i ul. Strażackiej – ograniczy im dojazd do domów;
2) wnieśli o zachowanie ruchu jednokierunkowego na odcinku ul. Strażackiej przy budynkach nr 3, 5 i 7;
3) wnieśli o remont odcinka ul. Strażackiej na wysokości budynków 3, 5 i 7, wyznaczenie miejsc postojowych dla mieszkańców oraz realizację oświetlenia.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 19.03.2015 r. Zgodnie z projektem budowlanym obsługa komunikacyjna nowego obiektu będzie się odbywała północnym odcinkiem ul. Strażackiej – poprzez ul. Zielną.

Ad 2 i 3) Organizacja ruchu drogowego, remonty i realizacja oświetlenia nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego. Plan nie wyklucza ruchu jednokierunkowego.

3. **Beata i Piotr Wittbrodt** wnieśli zastrzeżenia i postulaty jak w uwadze nr 2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2.

4. **Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja, Małgorzata Balsewicz, Leonarda Półgęsek:**

1) wnieśli o wyłączenie z zabudowy działki nr 399/88 (nowy nr 228) i przywrócenie jej poprzedniego zagospodarowania – zieleń.

Uwagę uzupełniono pismem, w którym:

2) poparli uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" odnoszące się do planowanej inwestycji na terenie działki nr 493/88 (nowy nr 237) (31 U) w części, która dotyczy remontu nawierzchni ulicy, wyznaczenia miejsc parkingowych dla mieszkańców oraz oświetlenia ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dla działki nr 399/88 (nowy nr 228) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 2 i 3.

5. **Paweł Stolarczyk - Radny Miasta Gdyni** wniósł o zmianę zapisu w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. a tiret trzecie: *„dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – 2-4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej"* na zapis: *„dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – 3-4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej"*. Zagwarantowanie zbyt małej liczby miejsc postojowych przy obiektach handlowo-usługowych może skutkować zajmowaniem przez klientów miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców (np. na ul. Strażackiej).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Dla terenu 31 U skorygowano wskaźnik miejsc postojowych ustalając min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Właściciel terenu 31 U uzyskał pozwolenie na budowę obiektu handlowo-biurowego, dla którego zaprojektowano 88 miejsc postojowych. Przekracza to znacznie wymaganą w planie liczbę miejsc dla tego obiektu. Nadwyżka miejsc postojowych będzie dawała możliwość parkowania okolicznym mieszkańcom. Będą oni mogli nadal parkować na miejscach zwyczajowo zajmowanych w ul. Strażackiej. Podwyższenie minimalnego wskaźnika parkingowego dla usług byłoby niemożliwe do spełnienia dla małych punktów usługowych w osiedlach zabudowy wielorodzinnej i byłoby niepotrzebne – korzystają z tych usług na ogół klienci piesi.

6. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9", Krystyna Pik** wniosła o:

1) całkowite wyłączenie z zabudowy działki nr 399/88 (nowy nr 228) w obawie przed lokalizacją nowej zabudowy na granicy z działką nr 400/88 (nowy nr 227);
2) wywłaszczenie właściciela działki nr 399/88 (nowy nr 228) oraz pozostawienie tej wąskiej działki jako pasa wolnego od zabudowy.

Uwagę uzupełniono kolejnym pismem, w którym w przypadku nieuwzględnienia pkt. 1 i 2 wniosła:

3) o zmianę zapisów dla działki nr 399/88 (nowy nr 228) w karcie terenu 11 MW2,U na następujące:
   a) linia zabudowy w odległości 5 m od granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227),
   b) linia zabudowy w odległości 20 m od ul. Strażackiej,
   c) linia zabudowy usługowej w odległości 11,6 m od ul. Rolniczej,
   d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 3a) Ustalono linię zabudowy w odległości, która zapewni spełnienie warunków wynikających z przepisów dotyczących nasłonecznienia: 4,5 m i 6,5 m od granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4 pkt 1. Projekt planu nie dopuszcza lokalizacji zabudowy przy granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227) i 399/88 (nowy nr 228).

Ad 2) Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane tylko na cel publiczny. Wnioskowany pas terenu wolny od zabudowy nie jest celem publicznym w myśl ww. ustawy.

Ad 3 b,c) Wnioskowane linie zabudowy uniemożliwiłyby realizację zabudowy - pozostawiłyby obszar o powierzchni ok. 13 m^2. Linia zabudowy od strony ul. Strażackiej ustalona jest jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku na tym terenie.

Ad 3 d) Wysokość zabudowy mieszkaniowej dla terenu 11 MW2,U została ustalona w projekcie planu na podstawie maksymalnej wysokości istniejącego budynku przy ul. Strażackiej 9. Linie zabudowy na działce nr 399/88 (nowy nr 228) uniemożliwiają lokalizację samodzielnego budynku wielorodzinnego.

7. **Karolina i Tomasz Plata** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) ustalenia planu całkowicie uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej i znacząco ograniczają możliwość realizacji zabudowy usługowej;
2) ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Rolniczej zgodnie z ustawą o drogach publicznych tj. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej – ul. Rolniczej;
3) ustalić wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 10 m – jak na terenie 31 U,ZP (właściwy nr terenu 31 U), co zapewni ład przestrzenny oraz barierę akustyczną i emisyjną dla zabudowy mieszkaniowej na terenach 10 MW2 i 11 MW2,U. Ograniczenie wysokości do 6 m nie znajduje uzasadnienia w istniejącym zagospodarowaniu i może skutkować realizacją nowej zabudowy o standardach dalece odbiegającym od współcześnie obowiązujących.

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

4) ustalić powierzchnię biologicznie czynną dla zab. mieszkaniowej min. 25%, a dla zab. usługowej min. 10% (jak dla terenu 29 U), przy uwzględnieniu, że obecnie teren jest prawie całkowicie utwardzony.
5) uwzględnić wyrok SKO z 15.04.2015 r. i zaakcentować odległości budynku od krawędzi jezdni przewidzianych przepisami;
6) ustalić powierzchnię biologicznie czynną dla budynku usługowego min. 20% powierzchni działki;
7) ustalić powierzchnię zabudowy - 25 %;
8) ustalić wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych i do 7 m;
9) ustalić dziewięć miejsc parkingowych dla projektowanego pawilonu;

10) wyjaśnili, że ich celem nadrzędnym jest podnoszenie estetyki miasta. W związku z tym usunęli legalne banery reklamowe z płotu i zadeklarowali poniższe działania:
   a) umożliwienie przejazdu do działki nr 296/88 (nowy nr 218) przez ich nieruchomość,
   b) przywrócenie komunikacji pieszej w obrębie przystanku autobusowego – po wybudowaniu pawilonu cały teren będzie ogólnodostępny,
   c) oddanie gminie do użytkowania pasa działki o szerokości 1,5 m od ul. Rolniczej,
   d) zlikwidowanie prowizorycznego handlu w obrębie przystanku autobusowego (w przeciągu miesiąca – w przypadku aprobaty postulatów),
   e) zgoda na wpis nieodpłatnej służebności dla OPECu po dokonaniu przeniesienia sieci zgodnie z projektem zaakceptowanym przez POEC; gmina, jako właściciel OPEC, zaoszczędzi odszkodowanie, które OPEC będzie płacił za bezprawne użytkowanie trenu),
   f) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na ich działce w odniesieniu do obecnie istniejącej,
   g) poprawienie komfortu życia mieszkańców Wspólnoty „Strażacka 9" poprzez zbudowanie zielonego, biologicznie czynnego ekranu dźwiękowego,
   h) zapewnienie okolicznym mieszkańcom lepszego dostępu do punktów handlowo-usługowych,
   i) zwiększenie bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców poprzez system monitoringu i ochrony,
   j) przekazanie terenu, na którym znajduje się infrastruktura miasta (słupy oświetleniowe, studzienki z kablami,
   k) budynek handlowo-usługowy znacząco podniesie wpływy do budżetu gminy poprzez podatek od nieruchomości.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2, 5) Uwzględniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy usługowej bliżej linii rozgraniczającej ul. Rolniczej.

Ad 3, 8) Ustalono wysokość zabudowy usługowej do 7,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych.

Ad 6) Dla działek o wyłącznej zabudowie usługowej ustalić powierzchnię biologicznie czynną min 20% powierzchni działki budowlanej.

Ad 7) Ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, co umożliwi realizację zabudowy o powierzchni do 230 m^2.

Ad 9) Wskaźnik ustalony w projekcie planu (2-4 miejsc/100 m^2 powierzchni użytkowej) jest zgodny z wnioskowaną liczbą miejsc parkingowych.

Ad 10 a) W związku z deklaracją wnoszących uwagę o umożliwienie przejazdu do działki nr 296/88 (nowy nr 218) przez ich nieruchomość, ustalono w planie drogę komunikacji wewnątrz terenu.

10 b, d-k) Deklaracje nie dotyczą zakresu ustaleń planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wzdłuż ul. Rolniczej nie wykształciła się linia zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 20 m od krawędzi istniejącej jezdni. Sytuowanie zabudowy wielorodzinnej w mniejszej odległości naruszałoby powyższą zasadę. Byłoby również nieprawidłowe ze względu na występujące na działce przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ad 2, 5, 10c) Wyłożony do wglądu projekt planu przewiduje poszerzenie ul. Rolniczej w rejonie przystanku autobusowego o pas terenu o szerokości 3,5 m, niezbędny dla zapewnienia prawidłowego usytuowania wiaty przystankowej i zapewnienia optymalnej szerokości chodnika zarówno dla pasażerów korzystających z przystanku jak i innych pieszych poruszających się wzdłuż ul. Rolniczej. W związku z tym, proponowane oddanie gminie do użytkowania pasa działki o szerokości 1,5 m wzdłuż ul. Rolniczej nie może być wystarczającym rozwiązaniem.

Ad 3) Dla terenu 31 U ustalono wysokość zabudowy zgodnie z pozwoleniem na budowę tj. do 8,0 m. Ze względu na małą odległość od zabudowy mieszkaniowej na działce nr 400/88 (nowy nr 227) oraz geometrię działki wnoszącego uwagę, zwiększona wysokość zabudowy do 10,0 m nie spełniałaby przepisów dotyczących nasłonecznienia - zacienianie sąsiedniego budynku byłoby niedopuszczalne.

Ad 4) Dla terenu 11 MW2,U ustalono w wyłożonym do wglądu projekcie planu powierzchnię biologicznie czynną jak dla terenu 31 U położonego również wzdłuż ul. Rolniczej. Cechą i wartością pasa terenu położonego na północ od ul. Rolniczej był i nadal powinien być duży udział zieleni stąd niewłaściwe byłoby obniżenie min. wskaźnika do 10 %.

8. **Zofia i Zygmunt Brodowscy** wnieśli o:

1) ustalenie, utraconego w 2010 r., dojazdu do pawilonu handlowego (ul. Rolnicza 8) od strony ul. Rolniczej;
2) nieumieszczanie na działce nr 399/88 (nowy nr 228) dużych banerów reklamowych;

Uzupełniono uwagę kolejnym pismem, w którym wnieśli o:
3) wpisanie do karty terenu 11 MW2,U możliwości dojazdu do budynku usytuowanego na działkach 296/88 (nowy nr 218) i 298/88 (nowy nr 217) od strony ul. Rolniczej przez teren działki gminnej nr 528/140 (nowy nr 204) z przejazdem przez dukt pieszy;
4) wpisanie do karty terenu 11 MW2,U zakazu możliwości lokalizacji banerów reklamowych na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Rolniczej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dojazd do pawilonu handlowego przez działkę nr 399/88 (nowy nr 228) deklaruje jej właściciel – uwaga nr 7 pkt 10a.

Ad 2, 4) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolno stojących na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Na tych terenach dopuszcza lokalizowanie szyldów i reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3) Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni pismem UD.6724.8.2015.MŁ z dnia 19.05.2015 r. negatywnie zaopiniował możliwość dojazdu do pawilonu od ul. Rolniczej.

9. **Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji UMG** wniósł o:
1) likwidację terenu wyłączonego z zabudowy przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni i zastąpienie go stosownym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
2) z uwagi na planowane przyszłe przekształcenia własnościowe i jednoczesną zasadność zagwarantowania dostępności dodatkowych miejsc postojowych dla użytkowników spoza terenu 19 MW3,KS, wyodrębnienie z tego terenu dodatkowej strefy KS wyłącznie pod miejsca postojowe, która pozostałby w zasobach gminy;
3) uwarunkowanie realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenie 19 MW3,KS realizacją 35 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych – w dodatkowej strefie KS.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Usunięto z terenu 19 MW3,KS teren wyłączony z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Ad 3) W karcie terenu w pkt. 8 lit b ustalono realizację dodatkowych min. 35 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikających ze wskaźników parkingowych. Ustalono dodatkowy zapis warunkujący realizację zabudowy na terenie 19 MW3, KS od realizacji parkingu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Pozostawienie w projekcie planu zapisu o możliwości podziału terenu, pozwoli na wybranie optymalnego wariantu realizacji parkingu rekompensującego miejsca parkingowe w likwidowanych garażach, podczas gdy podział na dwa tereny wykluczyłby możliwość wyboru rozwiązania.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi, w dniach od 22 czerwca 2015 r.do 14 lipca 2015 r. zostało złożonych 7 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 lipca 2015 r.) i 1 uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3026/15/VII/U z dnia 18 sierpnia 2015 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu planu, 4 uwzględnił w całości, 2 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5”, Renata Godlewska – data wpływu 22.07.2015 r.

2. Beata i Piotr Wittbrodt – data wpływu 22.07.2015 r.

3. Krystyna Pik - Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – data wpływu 24.07.2015 r.

4. Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska – data wpływu 12.08.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 5", Renata Godlewska** wnieśli następujące zastrzeżenia i postulaty:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 493/88 (nowy nr 237) nie pozwala na inwestycje, dla których teren jest zbyt wąski. Ulice Witomińska, Kielecka i Rolnicza są zatłoczone – utrudnią dojazd i wyjazd do pawilonu. Realizacja inwestycji utrudni życie mieszkańcom ul. Zielnej i Strażackiej – ograniczy im dojazd do domów;
2) wnieśli o zachowanie ruchu jednokierunkowego na odcinku ul. Strażackiej przy budynkach nr 3, 5 i 7;
3) wnieśli o remont odcinka ul. Strażackiej na wysokości budynków nr 3, 5 i 7, wyznaczenie miejsc postojowych dla mieszkańców oraz realizację oświetlenia.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 2 czerwca 2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 30.04.2015 r.:

Ad 1) Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 19.03.2015 r. Zgodnie z projektem budowlanym obsługa komunikacyjna nowego obiektu będzie się odbywała północnym odcinkiem ul. Strażackiej – poprzez ul. Zielną.

Ad 2 i 3) Organizacja ruchu drogowego, remonty i realizacja oświetlenia nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego. Plan nie wyklucza ruchu jednokierunkowego.

2. **Beata i Piotr Wittbrodt** wnieśli jak w uwadze nr 1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

3. **Krystyna Pik - Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej** wniosła o:

1) ustalenie odległości nie mniejszych niż:
   a) 6,5 m między granicą działek 400/88 (nowy nr 227) i nr 399/88 (nowy nr 228) a budynkiem mającym stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228),
   b) 4,7 m miedzy granicą działek nr 528/140 KM 65 (nowy nr 204) i 399/88 (nowy nr 228), a budynkiem mającym stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228),
   c) 15 m między budynkiem mającym stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228) a ul. Strażacką;
2) ustalenie maksymalnej wysokości budynku mającego stanąć na działce nr 399/88 (nowy nr 228) nie przekraczającej 3,5 m oraz jego maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 200 m^2;
3) ustalenie rodzaju działalności mogącej odbywać się w obiekcie handlowym - preferowana działalność sklepowo-biurowa (z wyłączeniem wypożyczalni przyczep i targowiska);
4) ustalenie roślinności w postaci tui parkanowych na całej długości budynku od strony jego zaplecza.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1a, b) Ustalono linie zabudowy na działce nr 399/88 (nowy nr 228), zgodnie z uwagą, w odległości 6,5 m od granicy z działką nr 400/88 (nowy nr 227) i 4,7 m od granicy z działką nr 528/140 (nowy nr 204).

Ad 1c) Prezydent wyjaśnił, że linia zabudowy w odległości 15 m od ul. Strażackiej została ustalona w wyłożonym do wglądu projekcie planu.

Ad 3) Ustalono funkcje wyłączone wykluczające uciążliwą działalność na działce nr 399/88 (nowy nr 228) m.in. wypożyczalnię przyczep i targowisko.

Ad 4) Ustalono w planie realizację żywopłotu zasłaniającego zaplecze budynku na działce nr 399/88 (nowy nr 228).

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Pozostawiono dopuszczalną wysokość budynku do 7 m zgodnie z wnioskiem właściciela działki nr 399/88 (nowy nr 228). Taka wysokość zabudowy i ustalone w planie usytuowanie budynku usługowego, będą spełniały wymagania dotyczące nasłonecznienia mieszkań, zawarte w przepisach. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy nieznacznie przekracza 200 m^2, wynosi ok. 230 m^2.

4. **Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska** wnioskowały o możliwość zabudowy budynkami w zabudowie szeregowej lub budynkami bliźniaczymi jak na terenie 03 MN2 i części terenu 01 MN1 lub małymi budynkami wielorodzinnymi jak na terenie 10 MW2.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zweryfikowano przeznaczenie terenu i dopuszczalne parametry zabudowy, aby umożliwiały intensywniejsze zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Na terenie 01 MN1 i w jego najbliższym otoczeniu, nie ma budynków wielorodzinnych ani szeregowych. Przywołany w uwadze teren 10 MW2 z zabudową wielorodzinną, to obszar o odmiennym charakterze zabudowy i sposobie zagospodarowania – przedpole intensywnej zabudowy wielorodzinnej Witomina.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r. zostało złożonych 12 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 października 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3615/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 8 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Katarzyna Peredun, T. i Henryk Żakowski, Łucja Bach – data wpływu 14.10.2015 r.

2. Barbara Rudomino-Ciskowska, Waldemar Ciskowski – data wpływu 01.10.2015 r.

3. Barbara Studzińska-Wójcik, Roman Wójcik – data wpływu 05.10.2015 r.

4. Hanna Wojciechowska-Skubiszewska – data wpływu 13.10.2015 r. i 02.11.2015 r.

5. Społeczny Komitet Mieszkańców reprezentowany przez Macieja Brodzkiego, Barbara Studzińska-Wójcik, Grzegorz Wójcik, Roman Wójcik, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska, Jakub Brodzki, Piotr Brodzki, Beata Brodzka, Waldemar Ciskowski, Barbara Rudomino-Ciskowska, Witold Kowalski, Ewa Kowalska, Krzysztof Wlizło, Joanna Wlizło, Radosław Sienkiewicz, Zofia Wasilewska, Zdzisław Rutkowski, Krystyna Rutkowska, K. Rutkowska, Jerzy Rutkowski, Karolina Wiśniewska, Kamila Meżykowska, Anna Wojciechowska, Krzysztof Wojciechowski, Maciej Wojciechowski, Natalia Wojciechowska, Tomasz Skucki, Danuta Okrzes – data wpływu 19.10.2015 r.

6. Maciej Brodzki – data wpływu 19.10.2015 r.

7. Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Strażackiej 5 – data wpływu 19.10.2015 r.

8. Beata i Piotr Wittbrodt – data wpływu 19.10.2015 r.

9. Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9”, Krystyna Pik Członek Zarządu – data wpływu 14.10.2015 r.

10. Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja – data wpływu 20.10.2015 r.

11. Zofia i Zygmunt Brodowscy – data wpływu 19.10.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Katarzyna Peredun, T. i Henryk Żakowski, Łucja Bach** wnieśli o:

1) niefaworyzowanie zabudowy na działkach nr 242/23 (nowy nr 288) oraz 241/23 (nowy nr 273) – poprzez przyznanie większego procentu zabudowy niż 0,24, jaki wskazano w decyzjach o warunkach zabudowy dla tych działek;
2) nierozszerzanie usług na działce 242/23 (nowy nr 288) o usługi gastronomiczne;

3) niefaworyzowanie działki 242/23 możliwością korzystania z działek sąsiednich (np. realizacji funkcji parkingowych na działkach 241/23 (nowy nr 273) i 242/23 (nowy nr 288));
4) wykreślenie dopuszczalnego przeznaczenia terenu „U" z § 14 Karta terenu 02 pkt 2 lit a – odnoszącego się do 02 MN1.

Powyższe uwagi uzasadnili tym, że projekt planu zezwala na realizację na działce 242/23 (nowy nr 288) obiektu, który będzie znacznie oddziaływał poza działkę, na której będzie zrealizowany, a jego zakres działania nie będzie współgrał z otaczającą zabudową o szczególnych walorach mieszkaniowych i historycznych. Zakres działalności absolutnie nie będzie uzupełniał istniejącej funkcji mieszkaniowej;

5) wykreślenie zapisów w § 5 ust. 2 pkt 1 lit b, f i g, które przewidują, że niektóre obiekty zostaną określone jako obiekty o walorach kulturowych, ograniczając możliwość dokonywania w nich jakichkolwiek zmian w przyszłości. Wprowadzenie zakazów wskazanych w projekcie planu jest tym bardziej nie zrozumiałe, że wiele z istniejących domów zostało, na przestrzeni kilkudziesięciu lat i ostatnio, przebudowane w całości lub w części. W konsekwencji zapisy planu stanowiłyby krok wstecz do istniejącego stanu i naruszyłyby już wydane i zrealizowane decyzje o pozwoleniu na budowę dla domów przy ul. Bursztynowej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5) Budynki przy ul. Bursztynowej zaliczono do ochrony konserwatorskiej w grupie C – obiekty o walorach kulturowych, możliwych do przekształceń. Jednocześnie doprecyzowano ustalenia dotyczące gabarytów zabudowy w celu utrzymania wartościowych, charakterystycznych cech zespołu zabudowy. Powyższe zmiany uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalenia projektu planu przewidują na przedmiotowych działkach takie same wskaźniki i parametry dla zabudowy mieszkaniowej, jak na całym terenie 02 MN1.

W przypadku realizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej – w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – uzasadnione jest niewielkie podwyższenie dopuszczalnych wskaźników zabudowy dla wykorzystania walorów ekonomicznych działek narożnych – położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych dróg.

Ad 2, 3) Usługi gastronomii są jedną z funkcji, dla których taka lokalizacja jest korzystna. Biorąc pod uwagę obawy mieszkańców ul. Bursztynowej, dotyczące ewentualnego blokowania ulicy przez parkujące pojazdy klientów usług, projekt planu zakłada podwyższone wymagania parkingowe dla usług gastronomii. Wymagane miejsca parkingowe muszą być zrealizowane na terenie poza ulicą. Możliwość lokalizacji parkingu na działkach nr 241/23 (nowy nr 273) i nr 243/23 (nowy nr 267) (części działki) ma na celu wyeliminowanie parkowania klientów usług w liniach rozgraniczających ul. Bursztynowej.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi nr 1 pkt 1: „Działki niezabudowane położone są w rejonie skrzyżowań ulic Witomińskiej z Rolniczą-Kielecką (ulic zbiorczych) i Witomińskiej z Bursztynową, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym, zasadne jest dopuszczenie tam zabudowy usługowej, która nie jest funkcją chronioną w zakresie hałasu i usługowo-mieszkaniowej, dla której obowiązują niższe normy akustyczne. Dla działki nr 242/23 (nowy nr 288) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami (biura)."

2. **Barbara Rudomino-Ciskowska, Waldemar Ciskowski** wnieśli o:
1) korektę pasa drogowego 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) w sposób nienaruszający ich własności;
2) poszerzenie pasa drogowego drogi 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) kosztem działki 418/409 (nowy nr 190), jeżeli przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego drogi publicznej 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) miałaby pozostać niezmienna;
3) korektę nieprzekraczającej linii zabudowy wyznaczonej projektem planu miejscowego – z poszanowaniem prywatnej własności, w sposób zgodny z ustawą o drogach publicznych – w odległości 6,0 m od jezdni; zarzucając, że w projekcie planu przyjęto odległość większą, w konsekwencji czego, linia zabudowy przecina budynki na sąsiednich działkach oraz że deprecjonuje możliwości inwestycyjne w sposób całkowicie nieuzasadniony.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Poprowadzono linie rozgraniczające ulicy 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) wzdłuż istniejących granic działek nr 532/52, 533/52 (nowy nr 250, 251) (z uwzględnieniem podcięcia narożnika w rejonie placu do zawracania) oraz dostosowano do istniejącego zagospodarowania na wysokości posesji nr 7. Podcięcie posesji nr 6 ograniczono do niezbędnego minimum umożliwiającego w przyszłości niewielkie poszerzenie chodnika - kontynuację przekroju istniejącego na wcześniejszym odcinku ulicy Zielnej.

Jednocześnie, ze względu na niskie parametry istniejącej jezdni ul. Zielnej (na znacznym fragmencie pojazdy nie mogą się wymijać) i przy braku możliwości jej poszerzenia, powrócono, w obszarze obsługiwanym z końcowego odcinka ul. Zielnej, do ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r. – ustalając minimalną powierzchnię działek budowlanych - 900 m^2 i wykluczając zabudowę bliźniaczą oraz obniżając dopuszczalną wysokość zabudowy, zgodnie z uwagą nr 5 z dnia 19.10.2015 r.

Powyższa korekta linii rozgraniczających drogi uwarunkowana była pozytywnym uzgodnieniem projektu planu z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni. ZDiZ uzgodnił skorygowany przebieg linii rozgraniczających, lecz na wysokości posesji nr 7 z przebiegiem linii rozgraniczających wzdłuż granicy własności gminnej.

Ad 3) Skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Zielnej:
- w północnej części terenu 03 MN2 ustalono w odległości 5,8 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- w południowej części terenu 03 MN2 ustalono od strony ulicy po narożnikach istniejących budynków – ich 2 i 3-kondygnacyjnych części.

Linia taka nie przecina zasadniczych brył istniejących budynków.

Ustawa dopuszcza odstępstwa – zmniejszenie odległości zabudowy od zew. krawędzi jezdni w stosunku do przywołanej odległości 6,0 m – w uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy budowy nowych lub rozbudowy istniejących budynków. Ustalenia projektu planu pozwalają na adaptację istniejącej zabudowy.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Działka nr 418/409 (nowy nr 190) jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej Rejonowego Zarządu Infrastruktury Gdynia, ma status terenu zamkniętego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym poszerzenia drogi kosztem terenu zamkniętego.

3. **Barbara Studzińska-Wójcik, Roman Wójcik** wnieśli o:
1) rozważenie konieczności inwestycji oraz rozważenie korekty pasa drogowego 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) w sposób nienaruszający własności prywatnej;
2) korektę nieprzekraczającej linii zabudowy, która powinna być wyznaczona z poszanowaniem własności prywatnej, zgodnie z ustawą o drogach publicznych tzn. w odległości 6,0 m od planowanej jezdni, zarzucając, że w projekcie planu przyjęto odległość większą, w konsekwencji czego, linia zabudowy przecina budynki na ich oraz sąsiednich działkach;
3) poszerzenie pasa drogowego drogi 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) kosztem działki nr 418/409 (nowy nr 190), jeżeli przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego drogi publicznej 43 KD-D 1/2 (obecnie 44 KD-D 1/2) miałaby pozostać niezmienna.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 2.

4. **Hanna Wojciechowska-Skubiszewska** wniosła o:
1) poszerzenie ul. Zielnej kosztem działki nr 418/409 (nowy nr 190);
2) poszerzanie ul. Zielnej bez podcinania jej własności: działki nr 532/52, 533/52 (nowy nr 250, 251);
3) korektę linii zabudowy na działkach nr 532/52 (nowy nr 250), 533/52 (nowy nr 251);

Uwagę uzupełniono pismem, w którym wniosła o:

4) utrzymanie zagospodarowania swojej działki budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej; uzasadniając tym, że zabudowa jest planowana jako jednorodzinna – tj. do dwóch lokali mieszkalnych w budynku, co nie zwiększy znacząco ruchu samochodowego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 2.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1.

Na przedmiotowym obszarze występuje jedynie zabudowa wolno stojąca i bliźniacza. Zabudowa szeregowa generowałaby większy ruch samochodów i odbiegała charakterem od zabudowy otaczającej.

5. **Społeczny Komitet Mieszkańców reprezentowany przez Macieja Brodzkiego, Barbara Studzińska-Wójcik, Grzegorz Wójcik, Roman Wójcik, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska, Jakub Brodzki, Piotr Brodzki, Beata Brodzka, Waldemar Ciskowski, Barbara Rudomino-Ciskowska, Witold Kowalski, Ewa Kowalska, Krzysztof Wlizło, Joanna Wlizło, Radosław Sienkiewicz, Zofia Wasilewska, Zdzisław Rutkowski, Krystyna Rutkowska, K. Rutkowska, Jerzy Rutkowski, Karolina Wiśniewska, Kamila Meżykowska, Anna Wojciechowska, Krzysztof Wojciechowski, Maciej Wojciechowski, Natalia Wojciechowska, Tomasz Skucki, Danuta Okrzes** wnieśli o:

1) nieposzerzanie ul. Zielnej i niezajmowanie działek prywatnych przyległych do ul. Zielnej na cele drogowe;
2) wpisanie do planu zagospodarowania przestrzennego obszaru drogi dojazdowej do działek nr 343/51 (nowy nr 246), 534/52 (nowy nr 252) od ul. Witomińskiej;
3) wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań dotyczących zakresu, powierzchni i rozgraniczenia obszarów 01 MN1 i 03 MN2 przyjętych w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach 31.03. - 22.04.15 r. (tzw. pierwsze wyłożenie) oraz w projekcie planu wyłożonym w dniach 22.06 -14.07.15 r. (tzw. drugie wyłożenie) i o włączenie działek nr 343/51 (nowy nr 246), 532/52 (nowy nr 250), 533/52 (nowy nr 251), 534/52 (nowy nr 252) do obszaru 01 MN1 planu zagospodarowania z jednoczesnym wyłączeniem ich z obszaru 03 MN2 ww. planu;
4) wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego maksymalnej wysokości zabudowy 10 m dla obszaru 03 MN2;
5) ograniczenie ilości kondygnacji w obszarze 01 MN1 i 03 MN2 do dwóch kondygnacji z wyłączeniem działek o znacznym nachyleniu terenu, gdzie na długości lub szerokości budynku spadek terenu jest większy niż 3 m liczony w pionie, co w praktyce oznacza jedną kondygnację - w tych przypadkach wniosek o dopuszczenie 3 kondygnacji od strony budynku niżej położonej;
6) korektę polegającą na ustaleniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w obszarze 03 MN2 w sposób następujący: dla zabudowy wolnostojącej: 900 m^2, dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2. Uzasadnili tym, że w trzecim wyłożeniu planu powierzchnia wydzielanych działek została zmniejszona w celu zwiększenia intensywności zabudowy. Nowo określona minimalna powierzchnia zabudowy stoi w sprzeczności z warunkiem dobrego sąsiedztwa, komunikacją drogową, kryterium maksymalizacji zysku inwestorów ze szkodą dla mieszkańców (wywłaszczenie części działek na cele drogowe) i kryterium działek;
7) o zapis w planie zagospodarowania: „minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2, dopuszcza się realizację zabudowy na działkach o powierzchni minimalnej 900 m^2. Projekt planu określa minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych z działki nr 424/49 (nowy nr 240), których powierzchnia wynosi min. 600 m^2. Należy traktować wszystkich właścicieli działek należących do obszaru 01 MN1 tą samą miarą”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1 i 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 pkt 1. Ustalono zasięg terenów 01 MN1 i 03 MN2 - jak w projekcie planu wyłożonym do wglądu w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r.

Ad 4, 5) Doprecyzowano ustalenia dotyczące wysokości zabudowy.

Ad 6) Dla północnej części terenu 03 MN2, obsługiwanej z końcowego odcinka ul. Zielnej, powrócono do ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu w dniach od 22.06.2015 r. do 14.07.2015 r. – ustalając minimalną powierzchnię działek budowlanych - 900 m^2 i wykluczając zabudowę bliźniaczą.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Ul. Witomińska jest ulicą zbiorczą i zgodnie przepisami na drogach tej klasy należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. ZDiZ w Gdyni w piśmie nr UD.6721.2.1.2015.MŁ.DW.591 z dnia 28.01.2015 r. wykluczył możliwość wykonania nowych zjazdów z ul. Witomińskiej w rejonie terenów 01 MN1, 03 MN2.

Ad 6) Dla południowej części terenu 03 MN2 (posesje przy ul. Zielnej nr od 1 do 7) utrzymano ustalone w projekcie planu minimalne powierzchnie działek budowlanych, ponieważ są zgodne z parametrami zagospodarowanych działek istniejących.

Ad 7) Sposób zabudowy i zagospodarowania działki nr 424/49 (nowy nr 240) oraz jej powierzchnia (1547 m^2) pozwalają na wydzielenie dodatkowej działki budowlanej i budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

6. **Maciej Brodzki** wniósł o:

1) usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 421/49 (nowy nr 238) będąca linią prostopadłą do linii lasu;
2) symboliczne zaznaczenie na działce nr 421/49 (nowy nr 238) rzutu domu jak ma to miejsce w przypadku innych działek, nawet tych jeszcze fizycznie niewydzielonych;
3) ograniczenie maksymalnej wysokości budynków na działce nr 424/49 (nowy nr 240) i na nowo wydzielanych działek z działki nr 424/49 (nowy nr 240) - do 10,0 m i do 2 kondygnacji, z warunkowym dopuszczeniem 3 kondygnacji od strony północnej ze względu na ukształtowanie terenu;
4) dopuszczenie realizacji zabudowy na działce nr 424/49 (nowy nr 240) i na działkach nowo wydzielanych z działki nr 424/49 (nowy nr 240), których powierzchnia wynosi min. 900 m^2; projekt planu dopuszcza realizację zabudowy na nowo wydzielanych działkach z działki nr 424/49 (nowy nr 240), których powierzchnia wynosi 600 m^2; dopuszczenie to stanowi niczym nieuzasadniony wyjątek w obszarze 01 MN1.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

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

Ad 2) Na działce nr 421/49 (nowy nr 238) wrysowano proponowaną lokalizację zabudowy mieszkaniowej – jako zalecenie projektu planu.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 5 pkt 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 5 pkt 7.

7. **Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Strażackiej 5** wnieśli następujące zarzuty:

1) plan błędnie wyznacza granice działek, granica nie znajduje się po obrysie budynku;
2) inwestycje tj. pawilony handlowe, wielkopowierzchniowe, pawilony gastronomiczne zlokalizowane w rejonie ul. Strażackiej powinny poprawiać warunki życia mieszkańcom, muszą być w szerokim zakresie uzgadniane z mieszkańcami, którym mają służyć;
3) brak bardziej szczegółowych informacji dotyczących organizacji ruchu przy ul. Strażackiej;
4) nieuregulowany stan własności sieci wodnokanalizacyjnych nie jest przedmiotem zainteresowania właściwych organów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Linię rozgraniczającą drogi 53 KDW (obecnie 55 KDW) poprowadzono wzdłuż linii wydzielenia nieruchomości.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod poszczególne funkcje odbywa się z udziałem społeczeństwa – zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która przewiduje możliwość składania wniosków do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego

wglądu, dyskusję publiczną nad rozwiązaniami projektu planu oraz daje zainteresowanym możliwość składania uwag do projektu planu.

Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na etapie pozwolenia na budowę wymienionych obiektów, mieszkańcy, którym te obiekty mają służyć, nie są stronami postępowania.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 30.04.2015 r. oraz w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18.08.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 22.07.2015 r.: „Organizacja ruchu drogowego (…) nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego."

Ad 4) Projekt planu ustala zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Regulacja stanu własności poszczególnych sieci nie należy do zakresu ustaleń planu.

8. **Beata i Piotr Wittbrodt** wnieśli o:

1) uregulowanie ruchu na ul. Strażackiej na odcinku od budynku nr 3 do ul. Rolniczej – poprzez udostępnienie zjazdu z ul. Rolniczej tylko dla mieszkańców, a nie klientów obiektu handlowego;
2) utworzenie strefy zamieszkania na drodze wewnętrznej (ul. Strażackiej) na odcinku od wjazdu na obiekt (na wysokości budynku nr 3) do ul. Rolniczej z odpowiednim oznakowaniem;
3) wydzielenie miejsc na parkingi dla mieszkańców i gości, ponieważ istniejące do tej pory zostały zajęte przez inwestora;
4) wykonanie punktów świetlnych na ul. Strażackiej;
5) sprawdzenie prawa własności działek: ciąg chodników o szer. 1,20 m i place przed garażami na działkach: nr 401/88 (nowy nr 230), 402/88 (nowy nr 231), 403/88 (nowy nr 232), 404/88 (nowy nr 234), 405/88 (nowy nr 235) należą do wspólnot oraz do właścicieli prywatnych; w projekcie planu granica ulicy przebiega w linii budynków a nie w linii krawężnika chodnika.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7 pkt 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2 i 4) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 30.04.2015 r. oraz w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18.08.2015 r. dotyczącym uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej „Strażacka 5" z dnia 22.07.2015 r.: „Organizacja ruchu drogowego, remonty i realizacja oświetlenia nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego."

Ad 3) Dotychczasowe miejsca postojowe (prostopadłe do jezdni) były częściowo zlokalizowane na działce nr 493/88 (nowy nr 237). Ustalona w projekcie planu szerokość drogi 53 KDW (obecnie 55 KDW) pozwala na urządzenie miejsc parkingowych równoległych do istniejącej jezdni.

9. **Wspólnota Mieszkaniowa „Strażacka 9" Krystyna Pik Członek Zarządu** wnieśli o:

1) całkowite wyłączenie z zabudowy działki nr 399/88 (nowy nr 228), której szerokość wynosi jedynie 29 m, a odległość od budynku Strażacka 9 to tylko 4 m; zabudowanie tak wąskiej przestrzeni skutkuje ulokowaniem ewentualnego budynku na samej granicy działki wspólnoty Strażacka 9;
2) udzielenie zgody na postawienie budynku do wysokości jedynie 3,5 m tj. jednokondygnacyjnego o powierzchni 200 m^2 w przypadku wyrażenia zgody na budowę pawilonu usługowo-handlowego, oraz o przesunięcie obrysu budynku maksymalnie do granicy działki przy ul. Rolniczej;
3) nieudzielenie zgody na postawienie budynku o wysokości 2 kondygnacji i powierzchni 270 m^2, o którą stara się właściciel posesji nr 399/88 (nowy nr 228); uzasadniając, że ograniczenie wielkości budynku do 200 m^2 pozwala zachować minimum komfortu życia mieszkańców Wspólnoty „Strażacka 9", gdyż większy obiekt handlowy postawiony na działce o tak małej powierzchni, generuje zbyt duże natężenie hałasu i ruchu pojazdów dostawczych, pracowników, kontrahentów, klientów. Wnioskowane poprawki częściowo zredukują natężenie hałasu oraz pozwolą zachować poziom nasłonecznienia i estetyczny widok.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Rady Dzielnicy Witomino-Radiostacja z dnia 30.04.2015 r.: „Dla działki nr 399/88 (red. nowy nr 228) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego."

Wydanie ww. decyzji potwierdza możliwość zabudowy przedmiotowej działki. Decyzja nie określa odległości nowego budynku od granicy działki nr 400/88 (nowy nr 227), więc zgodnie z przepisami mogłaby ona wynosić nawet 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki) lub 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę granicy działki). Projekt planu ustala linię zabudowy na działce nr 399/88 (nowy nr 228) w odległości 6,5 m od granicy z działką nr 400/88 (nowy nr 227) – większej niż wymagają przepisy. Ustalona w ten sposób linia zabudowy oznacza odległość min. 10,9 m pomiędzy planowanym budynkiem a budynkiem przy ul. Strażackiej 9. Kształt i wielkość działki nr 399/88 (nowy nr 228), w części przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę, nie wykluczają możliwości realizacji zabudowy usługowej.

Ad 2, 3) Pozostawiono dopuszczalną wysokość budynku do 7 m zgodnie z wnioskiem właściciela działki nr 399/88 (nowy nr 228). Taka wysokość zabudowy i ustalone w planie usytuowanie budynku usługowego, pozwolą na spełnienie wymagań, zawartych w przepisach, dotyczących nasłonecznienia mieszkań i przesłaniania. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy nieznacznie przekracza 200 $m^{2,}$ wynosi ok. 230 m^2. Planowany budynek na działce nr 399/88 (nowy nr 228) nie spowoduje wzrostu poziomu hałasu, będzie raczej pełnił rolę ekranu osłaniającego częściowo przed hałasem generowanym przez ruch samochodowy na ul. Rolniczej.

Nie ma możliwości przysunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy bliżej ul. Rolniczej ze względu na konieczność zapewnienia wystarczającej przestrzeni dla komunikacji pieszej w rejonie przystanku i planowanej zabudowy usługowej.

10. **Rada Dzielnicy Witomino-Radiostacja** poparła uwagi do projektu planu wniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową „Strażacka 9".

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

11. **Zofia i Zygmunt Brodowscy** wnieśli o ustalenie w planie drogi dojazdowej do działek nr 296/88 (nowy nr 218) i 298/88 (nowy nr 217) przez działkę gminną nr 528/140 KM 65 (nowy nr 204), ze względu na brak konsultacji mediacyjnych w opracowywaniu warunków dotyczących drogi dojazdowej przez działkę nr 399/88 (nowy nr 228). Zaproponowali dojazd przez obecny parking budynku przy ul. Rolniczej 8 lub parkingi kolejnych sąsiadujących budynków na parceli nr 528/140 (nowy nr 204) lub poprowadzenie drogi dojazdowej od ul. Rolniczej w odpowiedniej odległości za przystankiem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Część działki nr 528/140 (nowy nr 204) położona wzdłuż ul. Rolniczej stanowi teren zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, przez który przebiegają ciągi piesze. Urządzenie wnioskowanego dojazdu wiązałoby się ze zniszczeniem istniejącej zieleni, zmianą ukształtowania terenu i zakłóceniem komunikacji pieszej.

W zakresie dojazdu od ul. Rolniczej – jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Zofii i Zygmunta Brodowskich z dnia 20.04.2015 r.: „Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni pismem UD.6724.8.2015.MŁ z dnia 19.05.2015 r. negatywnie zaopiniował możliwość dojazdu do pawilonu od ul. Rolniczej."

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz czwarty w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r. zostało złożonych 5 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4272/16/VII/U z dnia 15 marca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 1 uwzględnił w całości, 1 uwzględnił w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Sabina Peredun, Henryk Żakowski, Kinga Bach-Syszkin – data wpływu 29.02.2016 r.

2. Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska – data wpływu 29.02.2016 r.

3. Mieszkańcy Witomina reprezentowani przez Barbarę Ptak, Sylwia Wieczorek, Aldona Rekau, Sabina Stephan, Jakub Dyraj, Nikola Ladenauu, Alicja Tomaszewska, Ania Beike, Wiesław

Mackiewicz, Dorota Ślusarek, Jan Lenart, Sabina Sikora, Mariola Łuczkowska, Agnieszka Cieślak, Jolanta Chowicka, Bożena Hedrych, Henryk Jasiński, W. Kilanowski, Dominika Cierplikowska, Klaudia Trzonkowska, Monika Kotkowska, Marcin Czorstka, Ludmiła Brzozowska, Aneta Goryszewska, Adrian Goryszewski, Małgorzata Soplicka, Paulina Popielarz, Arkadiusz Nasiadka, Izabela Jaworska, Klaudia Ciołek, Paulina Perczak, Krystyna Misztal – data wpływu 29.02.2016 r.

4. Zofia i Zygmunt Brodowscy – data wpływu 29.02.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Roman Tomaszewski, Andrzej Kubacki, Renata Sołecka, Agata Romanowska-Czermak, Jerzy Gatz, Agnieszka Adamczyk, Piotr Bekulard, Marek Kalinowski, Janina Wojciechowicz, Anna Czarnecka, Zofia Wiśniewska, Sabina Peredun, Henryk Żakowski, Kinga Bach-Syszkin** zarzucili, że ustalenia projektu planu dla działek nr 288, 273 całkowicie burzą obecny sposób zagospodarowania terenu 02 MN1 przez:

1) dopuszczenie wybudowania na działce nr 288 obiektu usługowego o charakterze gastronomicznym np. barów szybkiej obsługi jak McDonald's, KFC, Burger King itp.;
2) dopuszczenie wybudowania obiektu, który znacznie odbiega wyglądem od sąsiednich obiektów - ponieważ pozwala na rezygnację ze skośnego dachu i wybudowanie 2 kondygnacji do 9 m - gdzie sąsiednie budynki nie mogą przekroczyć 2 kondygnacji i muszą mieć dach skośny.

Podtrzymali uwagi, zgłaszane podczas ostatniego wyłożenia projektu planu, w których wnieśli o:

3) niefaworyzowanie zabudowy na działkach nr 288 oraz nr 273 – poprzez przyznanie większego procentu zabudowy (do 0,3), niż ustalonego dla pozostałych działek na tym terenie - do 0,25;
4) nierozszerzanie usług na działkach nr 288 oraz nr 273 o usługi gastronomiczne, a dopuszczenie usług „biura" jak określono to w wydanych dla działki nr 288 aktualnych warunków zabudowy,
5) niefaworyzowanie działki nr 288 możliwością korzystania z działek sąsiednich (np. realizacji funkcji parkingowych na działkach nr 273 i 267). Projekt nie precyzuje o jaką część działki nr 267 chodzi. Według zapisów projektu planu, działka nr 267 objęta jest kartą terenu 38 ZE z przeznaczeniem na zieleń ekologiczno-krajobrazową.

Uwagi uzasadnili tym, że projekt planu zezwala na realizację na działce nr 288 obiektu, który będzie znacznie oddziaływał poza działkę, na której jest zrealizowany, a jego zakres działania nie będzie współgrał z otaczającą zabudową o szczególnych walorach mieszkaniowych i historycznych. Zakres działalności absolutnie nie będzie uzupełniał istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Lokalizacja obiektów jak McDonald's, KFC, Burger King itp. spowodowałaby pogorszenie warunków ruchu w rejonie skrzyżowania ulic Witomińskiej i Kieleckiej, a to wykluczy możliwość uzgodnienia przez ZDiZ inwestycji generującej znaczne zwiększenie natężenia ruchu drogowego w tym rejonie. Ponadto powierzchnia działki nr 288, jej ukształtowanie i dostępność komunikacyjna oraz ustalone w projekcie planu parametry zabudowy i wymagane wskaźniki zagospodarowania, w tym wskaźniki parkingowe, uniemożliwiają racjonalne zagospodarowanie działki ww. usługami. W związku z tym, wymienione powyżej uwarunkowania wykluczają lokalizację, na działce nr 288, usług typu bary szybkiej obsługi wymienionych w uwadze.

Ad 2) Ustalenia projektu planu zachowują charakter istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla działki nr 288 dopuszczono w projekcie planu inne gabaryty budynku ponieważ jest to działka obrzeżna, położona przy skrzyżowaniu ulic. Projekt planu dopuszcza dach płaski zgodnie z obowiązującą dla działki nr 288 decyzją o warunkach zabudowy. W ww. decyzji rodzaj dachu został ustalony po przeprowadzeniu analizy nachylenia dachów budynków położonych w odległości do ok. 75,0 m wokół działki nr 288, położonych nie tylko przy ul. Bursztynowej.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.11.2016 r. dotyczącym pkt 1 uwagi mieszkańców ul. Bursztynowej z dnia 14.10.2015 r.: „Ustalenia projektu planu przewidują na przedmiotowych działkach takie same wskaźniki i parametry dla zabudowy mieszkaniowej, jak na całym terenie 02 MN1. W przypadku realizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej – w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – uzasadnione jest niewielkie podwyższenie dopuszczalnych wskaźników zabudowy dla wykorzystania walorów ekonomicznych działek narożnych – położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych dróg."

Ad 4, 5) Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.11.2016 r. dotyczącym pkt 2 i 3 uwagi mieszkańców ul. Bursztynowej z dnia 14.10.2015 r.: „Usługi gastronomii są jedną z funkcji, dla których taka lokalizacja jest korzystna. Biorąc pod uwagę obawy mieszkańców ul. Bursztynowej, dotyczące ewentualnego blokowania ulicy przez parkujące pojazdy klientów usług, projekt planu zakłada podwyższone wymagania parkingowe dla usług gastronomii. Wymagane miejsca parkingowe muszą być zrealizowane na terenie poza ulicą. Możliwość lokalizacji parkingu na działkach nr 241/23 i 243/23 (części działki) (red. nowy nr 273 i 267) ma na celu wyeliminowanie parkowania klientów usług w liniach rozgraniczających ul. Bursztynowej."

Część powierzchni działki nr 267 położona jest w granicach terenu 02 MN1, a pozostałe jej części leżą w granicach innych terenów, m.in. 38 ZE. Ustalenia projektu planu zawarte w karcie terenu 02 MN1 dotyczą wyłącznie tej części działki nr 267, która jest położona w granicach tego terenu - zgodnie z § 2 ust. 7 projektu planu: „parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi."

2. **Krystyna Juchniewicz-Trifonow, Hanna Wojciechowska-Skubiszewska** jako właścicielki działek przy ul. Zielnej 9 i Zielnej 8B wnioskowały o przywrócenie zapisów z wyłożenia projektu planu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową bliźniaczą wraz z zapisami dotyczącymi intensywności zabudowy, zgodnie z wnioskiem złożonym w dniu 12.08.2015 r. (wniosek w załączeniu). Uwagi uzasadniły tym, że zabudowa bliźniacza będzie wykorzystywała wprowadzone przez Miasto usprawnienia dzielnicy (rozbudowa ul. Chwarznieńskiej) oraz będzie wpisywała się w rozwój inwestycyjny oraz mieszkaniowy dzielnicy (budynek usługowo-mieszkaniowy przy ul. Bursztynowej, róg Rolniczej). Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej byłoby rozwiązaniem łączącym założenia miasta oraz interesy właścicielek na tym terenie. Poinformowały, że prowadzą rozmowy z właścicielami działek przy ul. Witomińskiej (dz. nr 341/51 (nowy nr 247), nr 490/50 (nowy nr 243)) dotyczące zastosowania istniejącego zjazdu z ul. Witomińskiej przez działkę nr 340/51 (nowy nr 248), który zabezpieczałby dojazd do planowanej zabudowy, odciążając komunikację poprzez ul. Zielną. Wniosły o pozytywne rozpatrzenie swoich uwag, które zostały zaakceptowane na etapie drugiego wyłożenia projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Powierzchnia działki nr 252 (poprzednio nr 534/52) wynosi 2145 m^2, a działki nr 246 (poprzednio nr 343/51) wynosi 3090 m^2. Projekt planu ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych min. 900 m^2. Ustalenie to umożliwi podział działki nr 252 (poprzednio nr 534/52) na dwie nowe działki budowlane i budowę łącznie dwóch nowych domów jednorodzinnych (do dwóch mieszań każdy). Działka nr 246 (poprzednio nr 343/51) będzie mogła być podzielona na trzy nowe działki budowlane, na których będą mogły powstać łącznie trzy domy jednorodzinne (do dwóch mieszań każdy).

Dla działki nr 246 (poprzednio nr 343/51) została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z tym, ustalenia projektu planu umożliwiające budowę trzech budynków poprawiają możliwości inwestycyjne tej działki.

Wersja projektu planu wyłożonego do wglądu po raz drugi zakładała możliwość podziału przedmiotowych działek na większą liczbę nowych działek budowlanych z jednoczesnym poszerzeniem ul. Zielnej. Do takiego rozwiązania wniesiono wiele uwag, które Prezydent uwzględnił, rekomendując rezygnację z poszerzenia ul. Zielnej kosztem gruntów prywatnych oraz dostosowanie parametrów nowo wydzielonych działek do ograniczonych możliwości dojazdu.

Obsługa nowej zabudowy od drogi zbiorczej – ul. Witomińskiej jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami, zgodnie z którymi na drogach tej klasy *„należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę"*. Ze względu na duże natężenie ruchu na ul. Witomińskiej, zwiększenie liczby samochodów korzystających z istniejącego zjazdu byłoby sprzeczne z ww. przepisem. Projekt planu zakłada dojazd do nowej zabudowy od ul. Zielnej. Działka nr 246 (poprzednio nr 343/51) położona jest na zakończeniu ul. Zielnej, dalszy jej podział powinien utrzymać istniejący dojazd od tej ulicy.

3. **Mieszkańcy Witomina reprezentowani przez Barbarę Ptak, Sylwia Wieczorek, Aldona Rekau, Sabina Stephan, Jakub Dyraj, Nikola Ladenauu, Alicja Tomaszewska, Ania Beike, Wiesław Mackiewicz, Dorota Ślusarek, Jan Lenart, Sabina Sikora, Mariola Łuczkowska, Agnieszka Cieślak, Jolanta Chowicka, Bożena Hedrych, Henryk Jasiński, W. Kilanowski, Dominika**

Cierplikowska, Klaudia Trzonkowska, Monika Kotkowska, Marcin Czorstka, Ludmiła Brzozowska, Aneta Goryszewska, Adrian Goryszewski, Małgorzata Soplicka, Paulina Popielarz, Arkadiusz Nasiadka, Izabela Jaworska, Klaudia Ciołek, Paulina Perczak, Krystyna Misztal nie zgodzili się na budowę 400 m^2 dwukondygnacyjnego obiektu na niespełna 1000 m^2 działce nr 399/88 (nowy nr 228). Będzie on zagrażać bezpieczeństwu ze względu na bardzo bliskie jego sąsiedztwo z przystankiem i ul. Rolniczą. Ulica jest w tym miejscu wyjątkowo zawężona (ma tylko po jednym pasie w obie strony), więc w momencie zderzenia istnieje duże ryzyko, że samochody wjadą w tłum ludzi, którzy nie będą mieli dokąd uciec, bo zagradzać im będzie postawiony budynek. Uwagę uzasadnili tym, że już obecnie jest niebezpiecznie, bo wysiadając, wsiadając, mijając, oczekując na autobusy i na światła dla pieszych ludzie się przepychają i wpadają na siebie. Nowy obiekt będzie generować zwiększony ruch pieszych, którzy będą korzystać z usług handlowych tego obiektu, jak również z innych mających powstać w pobliżu obiektów handlowych. Nie zgodzili się też na przesunięcie wiaty przystankowej w kierunku działki nr 399/88 (nowy nr 228). Ich zadaniem obecnie wiata stoi prawie idealnie, chociaż można byłoby ją przesunąć bardziej w głąb działki nr 528/140 (nowy nr 204).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W rejonie działki nr 228 (poprzednio nr 399/88) istniejący chodnik w najwęższym miejscu ma szerokość 1,5 m. Wyłożony do wglądu projekt planu przewiduje poszerzenie ul. Rolniczej w rejonie przystanku autobusowego o pas terenu o szerokości 3,5 m (kosztem działki nr 228), niezbędny dla zapewnienia prawidłowego usytuowania wiaty przystankowej i zapewnienia optymalnej szerokości chodnika zarówno dla pasażerów korzystających z przystanku jak i innych pieszych poruszających się wzdłuż ul. Rolniczej. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 228 (poprzednio nr 399/88) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej pozwoli na zlokalizowanie strefy wejściowej do budynku usługowego oraz przejścia pieszego wzdłuż nowego budynku na terenie usługowym. Odległość obiektu usługowego na działce nr 228 (poprzednio nr 399/88) będzie wynosiła: ok. 8,0 m od krawędzi zatoki autobusowej i ok. 10,0 m od krawędzi jezdni ul. Rolniczej w rejonie przejścia dla pieszych.

4. **Zofia i Zygmunt Brodowscy** zwrócili się z wnioskiem o wpisanie do planu drogi dojazdowej do działek nr 296/88, 298/88 (nowy nr 217 i 218) przez działkę gminną nr 528/140 (nowy nr 204) oraz przez część działki nr 400/88 (nowy nr 227) z pominięciem działki nr 399/88 (nowy nr 228) ze względu na brak chęci porozumienia popartego czynami przez właścicieli tej działki (nie stosowanie się do postanowień Sądu). Bardzo duża powierzchnia działki gminnej nr 528/140 (nowy nr 204) umożliwia poprowadzenie wnioskowanej drogi dojazdowej w różnych wariantach np. przez obecny parking przy budynku na ul. Rolniczej 8, bądź parkingi kolejnych sąsiadujących budynków na parceli nr 528/140 (nowy nr 204). To rozwiązanie pozwoli połączyć ich drogę z ulicą inną niż Rolnicza. Jeśli Urząd Miasta ponownie odrzuci możliwość poprowadzenia drogi na powyżej przedstawione sposoby, będą wnioskować o przywrócenie dojazdu od ul. Rolniczej. Na tak poprowadzoną drogę posiadają decyzję prezydencką z planem zagospodarowania terenu z dnia 10.08.1981 r. W odniesieniu do argumentów Zarządu Dróg i Zieleni dotyczących natężenia ruchu, podkreślili, że ich wniosek powinien być rozpatrywany w inny sposób niż odnośnie nowo powstających nieruchomości, ponieważ prawomocny dojazd do ich działki istniał i zostali go bezprawnie pozbawieni przez UM. Nawet jeśli obecnie nie wydaje się zgody na prowadzenie dojazdów do ul. Rolniczej to do ich sprawy będą miały zastosowanie przepisy obowiązujące w latach, gdy droga została zatwierdzona, a jej budowa ukończona.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Przejazd przez działkę nr 228 (poprzednio nr 399/88) został zapewniony w projekcie planu na etapie drugiego wyłożenia i uzgodniony z właścicielami działki, którzy zobowiązali się w akcie notarialnym do ustanowienia służebności przejazdu przez własną działkę do pawilonu na działkach nr 217 i 218 (poprzednio nr 296/88, 298/88), pod warunkiem zawieszającym, którym było uchwalenie planu miejscowego do końca 2015 r.

W związku z tym, że uchwalenie planu zakłada się w kwietniu 2016 r., przed uchwaleniem należy zorganizować spotkanie z właścicielami działek nr 217 i 218 (poprzednio nr 296/88, 298/88) oraz właścicielami działki nr 228 (poprzednio nr 399/88) w celu dopełnienia formalności dotyczących ustalenia służebności przejazdu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.11.2016 r. dotyczącym uwagi Zofii i Zygmunta Brodowskich z dnia 19.10.2015 r.: „Część działki nr 528/140 (red. nowy nr 204) położona wzdłuż ul. Rolniczej stanowi teren zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, przez który przebiegają ciągi piesze. Urządzenie wnioskowanego dojazdu wiązałoby się ze zniszczeniem istniejącej zieleni, zmianą ukształtowania terenu i zakłóceniem komunikacji pieszej."

Dojazd przez działkę nr 204 (poprzednio nr 528/140) wiązałby się z dużymi kosztami budowy i utrzymania drogi dojazdowej, które obciążyłyby wnioskodawcę. Konieczna byłaby również budowa placu do zawracania przy pawilonie. Dojazd poprowadzony zgodnie z uwagą stanowiłby zagrożenie dla pieszych – przecięcie dwóch traktów pieszych do przystanku.

W zakresie dojazdu od ul. Rolniczej – jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.06.2015 r. dotyczącym uwagi Zofii i Zygmunta Brodowskich z dnia 20.04.2015 r.: „Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni pismem UD.6724.8.2015.MŁ z dnia 19.05.2015 r. negatywnie zaopiniował możliwość dojazdu do pawilonu od ul. Rolniczej."

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2016 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 Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i 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) przebudowa i rozbudowa ulic:
      - rozbudowa drogi zbiorczej 39 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) z trasą rowerową,
      - przebudowa drogi lokalnej 43 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska),
      - przebudowa i rozbudowa dróg dojazdowych: 49 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa) i 52 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna);
2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
   a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.