

OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie: ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2011 roku Nr 197, poz. 1172; Nr 117, poz. 676; Nr 232, poz. 1378) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 lipca 2009 r. Nr 94, poz. 1931) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 roku poz. 3613).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 3 uchwały nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 roku poz. 3613), który stanowi:

„§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- 6) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- 7) drzewa objęte ochroną zachowawczą.

Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, uchwalonego uchwałą nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 94, poz. 1931).”;

2) § 4 uchwały nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 roku poz. 3613), który stanowi:

„§ 4. 1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.”;

3) § 5 uchwały nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 roku poz. 3613), który stanowi:

„§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik do obwieszczenia Rady Miasta Gdyni z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

**Uchwała Nr XXX/668/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 marca 2009 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

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

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 0806, obejmujący obszar o powierzchni 81,02 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ulicy Morskiej,
 - od wschodu – wzdłuż ulicy Mireckiego, obejmując ulicę Hozjusza, oraz wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - od południa – wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - od zachodu – wzdłuż Trasy Kwiatkowskiego,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 173 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 173 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 172 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca

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

MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

MN3 – Zabudowa jednorodzinna

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1

³⁾ **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 (lub do 6) mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub do 6 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic

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

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

³⁾ W brzmieniu ustalonym Uchwałą nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r .

publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska

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

MW3 – Zabudowa wielorodzinna

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

Tereny zabudowy usługowej

U – Zabudowa usługowa

UO – Usługi oświaty i wychowania

US – Usługi sportu i rekreacji

Tereny zieleni

ZP – Zieleń urządzona

ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa

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

ZL – Lasy

Tereny komunikacji

KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze

KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne

KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe

KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, parkingi

KDW-X – Drogi i ulice wewnętrzne

Tereny infrastruktury technicznej

W – Tereny ujęć wody i zaopatrzenia w wodę

K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych

G – Tereny urządzeń gazownictwa

C – Tereny urządzeń ciepłownictwa

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

3. Funkcja wyłączona - jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczalne.

4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, a które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne zgodne z przeznaczeniem terenu.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

6. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

§ 3

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

- 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo,
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej oraz terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
- 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, w tym ograniczenie wysokości zabudowy na terenach przylegających do granicy lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie wysokości zabudowy, nachylenia dachów, linii zabudowy i innych parametrów i wskaźników zabudowy;
- 5) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z najważniejszych punktów widokowych na obszarze opracowania planu.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem od południa i częściowo od wschodu graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym – na terenach przyległych do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w odpowiednich kartach terenów;
- 2) należy wprowadzić zieleń w ulicach, których parametry na to pozwalają;
- 3) należy umocnić skarpy w sposób służący zachowaniu ich stateczności.

2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 5

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie 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:
 - dom mieszkalny willa „Mara”, ul. Morska 139,
 - dom mieszkalny, ul. Kalksztajnow 11A,
 - 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:
 - dom mieszkalny, ul. Kalksztajnow 22,
 - dwa domy mieszkalne, ul. Dembińskiego 14,
 - dom mieszkalny willa „Wanda”, ul. Dembińskiego 39;
 - dom mieszkalny, ul. Dembińskiego 93,
 - dom mieszkalny, ul. Dembińskiego 94,

- budynek mieszkalno – usługowy, ul. Morska 155,
- budynki Zespołu Szkół Chłodniczych, ul. Sambora 48;
- c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- d) 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;
- e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- g) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 6

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustalono:
 - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz w terenach zieleni;
 - b) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy zastosować udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

2. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:

- 1) zasady ogólne:
 - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
 - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,

- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
- b) tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nie przekraczającej 4,50 m oraz w odległości od budynków mieszkalnych nie mniejszej niż wysokość reklamy;
- c) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
- d) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni ogrodzenia między słupami. W przypadku konieczności dostosowania wysokości ogrodzeń do ukształtowania terenu dopuszcza się ich lokalne podwyższenia do wysokości 1,80 m oraz stosowanie murów oporowych.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 8

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

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 2) obszar opracowania planu położony jest w strefie ochronnej GZWP 110, obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą spowodować zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 3) część obszaru objętego planem, położona wzdłuż ul. Morskiej oraz Trasy Kwiatkowskiego, znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku. Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne;
- 4) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

Na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); zamierzenia inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.

Dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją

strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

5) na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2005 r. nr 240, poz. 2027, z późn. zm.). Na rysunku planu pokazano granice terenów zamkniętych. Zapisy dotyczące terenów zamkniętych nie stanowią ustaleń planu.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:

1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ul. Kalksztajnow (ulica lokalna i odcinek ulicy zbiorczej) i ul. Mireckiego (ulica lokalna);

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

a) przebudowa i rozbudowa ulic:

- skrzyżowania ul. Kalksztajnow (107 KD-L i 108 KD-L) z ul. ul.: Morską, Orlicz – Dreszera (106 KD-Z 1/2) i Sambora (112 KD-L 1/2),
- ul. Kordeckiego (112 KD-L 1/2) do parametrów ul. lokalnej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ul. Leszczyńki (114 KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ulicy 115 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- wschodniego odcinka ul. Dembińskiego (116 KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ul. Dembińskiego (117 KD-D 1/2) - na odcinku od skrzyżowania z ul. Sambora w kierunku południowym – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,

b) budowa ulic:

- odcinka ulicy 112 KD-L 1/2 (połączenie ul. Sambora z ul. Kordeckiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- 113 KD-D 1/2 (przedłużenie ul. Orlicz – Dreszera) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- zachodniego odcinka ulicy 116 KD-D 1/2 (połączenie ul. Leszczyńki z ul. Dembińskiego) - jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- 118 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- 123 KD-D 1/2 (połączenie odcinków ul. Sambora) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- południowego odcinka ulicy 124 KD-D 1/2 (przedłużenie ul. Dembińskiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,

c) budowa ciągów pieszo – jezdnych, pieszych oraz pieszo – jezdnych wewnętrznych;

d) budowa ścieżek rowerowych;

3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;

- b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - dla zabudowy zlokalizowanej w pasie pomiędzy ul. Morską a ulicami Orlicz – Dreszera i Komandorską – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla pozostałej zabudowy wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
 - c) obiekty usług, obiekty sportu i rekreacji:
 - dla zabudowy zlokalizowanej w pasie pomiędzy ul. Morską a ulicami Orlicz – Dreszera i Komandorską – min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej – konieczna przebudowa i rozbudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic; konieczna jest rozbudowa stacji podnoszenia ciśnienia przy ul. Dembińskiego (teren 029 MN2,MW1) i budowa nowej stacji podnoszenia ciśnienia przy ul. Orlicz – Dreszera (teren 061 MW3);
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (częściowo grawitacyjnie, częściowo poprzez lokalne przepompownie) – konieczna rozbudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic, w południowej części terenu opracowania na tzw. górnym tarasie oprócz sieci grawitacyjnej konieczna budowa kanalizacji ciśnieniowej;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów – odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej po jej przebudowie i rozbudowie; wody opadowe z powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha należy podczyszczać przed odprowadzeniem do sieci; konieczna jest przebudowa kolektorów zbiorczych w ul.: Kalksztajnow, Komandorskiej, Stoigniewa, Sambora, Kordeckiego, Przybyszewskiego (aż do basenów portowych);
 - b) dla opóźnienia spływu wód należy wybudować zbiorniki retencyjne otwarte lub podziemne, (przed zbiornikami należy zamontować urządzenia oczyszczające: piaskowniki i separatory) – orientacyjne rejony lokalizacji zbiorników retencyjnych wskazano na rysunku planu:
 - na terenach 092 US, ZP i 093 ZP - projektowane zbiorniki otwarte,
 - na terenach 017 MN2,MW1, 068 MW3, 069 MW3, 080 U, 101 ZP, KD-X, 137 KD-X - projektowane zbiorniki podziemne;
 - c) wody opadowe na terenach 058 MW3, 059 MW3, 060 MW3, 061 MW3, 062 MW3, U i 063 U/MW3, z dachów i powierzchni utwardzonych, powinny być retencjonowane w granicach własnych terenów; w przypadku niekorzystnych warunków gruntowych wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - d) na pozostałych terenach, gdzie projektowany sposób zagospodarowania oraz wielkość działek pozwalają na to, wody opadowe należy w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zieleni (przy korzystnych warunkach geologicznych) lub do zbiorników retencyjnych w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej; na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu) nie dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do gruntu;
 - 4) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV;
 - b) stacje transformatorowe:
 - istniejące - oznaczone symbolem E na rysunku planu - ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, powierzchnia terenu oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - nowoprojektowane - w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną obiektów budowlanych lokalizowanych na terenach inwestycyjnych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci;

- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia po jej przebudowie i rozbudowie;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności (MW1) będzie zaopatrywana w ciepło z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja:
 - a) z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci),
 - b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem terenów 022 MN1, 027 MN2 i 063 U/MW3;
- 8) gospodarka odpadami – selekcionowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca do ustawienia minimum jednego zestawu do gromadzenia odpadów w sposób selektywny, trzykomorowego o pojemności min. 1 m³, na każde 120 mieszkań lub domów jednorodzinnych,
 - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przylegających do terenów leśnych, miejsca gromadzenia odpadów należy projektować w sposób uniemożliwiający dostęp dużych i średnich zwierząt.

§ 11

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

§ 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.
- 1) **Intensywność zabudowy** – jest to 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 za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu.
- 2) **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
- 5) **Powierzchnia zabudowy** dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
- 6) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

- 7) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 8) **Dach płaski** – dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.

2. Karty terenów:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **001**
- 2) POWIERZCHNIA - 1,53 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy - do 0,50, 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 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 10,5 m, w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu;
 - szerokość elewacji frontowej - do 18,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 114 KD-D 1/2 i ciągu pieszo – jezdni 170 KDW-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) 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;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 900 m² i 24,0 m.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy: 114 KD-D 1/2, ciągu pieszo – jezdnych 170 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30 %
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 002	2) POWIERZCHNIA - 0,55 ha
- 003	- 0,65 ha
- 004	- 0,75 ha
- 005	- 1,42 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) na terenie 003 MN2 ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 10,5 m, w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu;
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 114 KD-D 1/2, 115 KD-D 1/2, 116 KD-D 1/2 i ciągów pieszo – jezdnych 150 KD-X i 170 KDW-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej na terenach 002 MN2 i 003 MN2 – 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,

- dla zabudowy wolno stojącej na terenach 004 MN2 i 005 MN2 – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej; dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu miejscowego znajdują się dwa domy jednorodzinne;
 - j) na terenie 004 MN2 ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej na terenach 002 MN2 i 003 MN2 – 400 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej na terenach 004 MN2 i 005 MN2 – 600 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m² i 12,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 250 m²,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenów oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach 004 MN2, 005 MN2 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 002 MN2 – 113 KD-D 1/2 poprzez ciąg pieszo – jezdny 150 KD-X z możliwością dojazdu ciągiem pieszym 154 KD-X, od ciągu pieszo – jezdny 170 KDW-X,
 - do terenu 003 MN2 – 114 KD-D 1/2, ciągu pieszo – jezdny 150 KD-X,
 - do terenu 004 MN2 – 114 KD-D 1/2, 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego,
 - do terenu 005 MN2 – 114 KD-D 1/2 – ul. Leszczyńki, 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, ciągów pieszo – jezdnych: 148 KD-X, 169 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – 30 % za wyjątkiem terenów 002 MN2 i 003 MN2, których stawka nie dotyczy (nie dotyczy również transakcji, w których sprzedającym jest gmina Gdynia).
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

4) KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **006** 2) POWIERZCHNIA - 0,08 ha
- **007** - 0,62 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
- MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**
- a) funkcja wyłączona – zabudowa grupowa.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,90,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,2;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 40° – w nawiązaniu do dachu budynku sąsiedniego; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przykryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 115 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m² i 12,0 m,

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dopuszcza się realizację zabudowy w obrysie istniejących ścian piwnic na działce 512/85;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej i minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m² i 12,0 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 225 m² na 1 mieszkanie;
- b) dopuszcza się realizację zabudowy wolno stojącej na działkach budowlanych mniejszych od ustalonych, wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielania gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 400 m².
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego i ciągów pieszko-jezdných – 151 KD-X, 171 KD-W-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 11) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) ⁶⁾ NUMER TERENU	- 009	2) ⁷⁾ POWIERZCHNIA	- 1,32 ha
	- 010		- 0,74 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b)⁸⁾ na terenie 009 MN2 ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- (uchylony),⁹⁾

- dla zabudowy wolno stojącej na terenach 009 MN2, 010 MN2 – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,

- (uchylony),¹⁰⁾

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) na terenach 009 MN2, 010 MN2 – 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:

- (uchylony),¹¹⁾

- wysokość zabudowy na terenach 009 MN2, 010 MN2 - do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c)¹²⁾ rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci na terenach 009 MN2, 010 MN2 – 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny pokryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;

d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 116 KD-D 1/2, 117 KD-D 1/2, ciągów pieszo – jezdnych 151 KD-X, 152 KD-X i ciągu pieszego 153 KD-X; 4,0 m od ciągów pieszo – jezdnych 151 KD-X, 172 KD-W-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – 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,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

⁹⁾ Przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁰⁾ Przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹¹⁾ Przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹²⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m² i 12,0 m;
- b) w projekcie podziału działki nr 635/80 należy uwzględnić wydzielenie dojazdu/dojazdów do działki nr 201/80 lub działek powstałych w wyniku podziału działki 201/80 (nie mających bezpośredniego dostępu do ciągu pieszo – jezdni 151 KD-X).
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a)¹³⁾ część terenu 010 MN2, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic:
 - (uchylony),¹⁴⁾
 - do terenu 009 MN2 – 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, ciągów pieszo – jezdnych: 151 KD-X, 172 KDW-X,
 - do terenu 010 MN2 – 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30 % za wyjątkiem terenów 009 MN2 i 010 MN2, których stawka nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **011**
- 2) POWIERZCHNIA - 1,26 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2, U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony Trasy Kwiatkowskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - d) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) oraz dla zabudowy usługowej – 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 – do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 10,5 m, w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,

¹³⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁴⁾ Przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 113 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) oraz dla zabudowy usługowej – 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;
- g) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy usługowej - min. 25 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 900 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 600 m² i 12,0 m.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 113 KD-D 1/2, ciągu pieszo – jezdni 149 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 012 | 2) POWIERZCHNIA - 0,43 ha |
| - 013 | - 0,49 ha |
| - 014 | - 0,73 ha |
| - 015 | - 0,24 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,70,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 13,5 m, w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 115 KD-D 1/2, 116 KD-D 1/2, 117 KD-D 1/2, 118 KD-D 1/2; 4,0 m od ciągu pieszo – jezdni 147 KD-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej; budynki mieszkalne muszą być realizowane jako wolno stojące (ściany nie mogą przylegać do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek);
 - j) na terenie 012 MN1, MW1, 013 MN1, MW1 lub 014 MN1, MW1 ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną budynków położonych w obrębie ww. terenów, szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy ustalić w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 900 m² i 18,0 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 225 m² /mieszkanie,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej;
 - b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenów, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach 012 MN1, MW1, 013 MN1, MW1 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 012 MN1, MW1 – 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego,
 - do terenu 013 MN1, MW1 – 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, ciągu pieszo – jezdni 147 KD-X;

- do terenu 014 MN1, MW1 – 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego,
- do terenu 015 MN1, MW1 – 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 118 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30 % za wyjątkiem terenów 012 MN1, MW1 i 15 MN1, MW1, których stawka nie dotyczy oraz nie dotyczy części terenu 014 MN1, MW1 w zakresie transakcji, w których sprzedającym jest gmina Gdynia.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **016**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,80 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,70, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 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, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połąci 35° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połąci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 117 KD-D 1/2; 4,0 m od ciągu pieszego 158 KD-X i 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla zabudowy wielorodzinnej – 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;

- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej; budynki wielorodzinne zawierające do 4 mieszkań muszą być realizowane jako wolno stojące;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) - 400 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 225 m² / mieszkanie,
 - b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy: 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) **NUMER TERENU** - **017**
- 2) **POWIERZCHNIA** - 1,51 ha
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN2, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,70,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna

- połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 117 KD-D 1/2 i 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej; budynki wielorodzinne zawierające do 4 mieszkań muszą być realizowane jako wolno stojące;
 - j) ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną budynków położonych w obrębie terenu, szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy ustalić w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - l) ustala się orientacyjną lokalizację podziemnego zbiornika retencyjnego w rejonie wskazanym na rysunku planu;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 900 m² i 18,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) - 450 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 225 m² /mieszkanie,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej;
 - b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 117 KD-D – ul. Dembińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 11) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) **NUMER TERENU - 018**
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**

2) **POWIERZCHNIA - 0,85 ha**

MN2, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - dom mieszkalny, ul. Dembińskiego 94.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,70, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 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, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 13,5 m, w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 117 KD-D 1/2; 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni 147 KD-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za

- zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej; budynki wielorodzinne zawierające do 4 mieszkań muszą być realizowane jako wolno stojące;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m² (za wyjątkiem zabudowy wolnostojącej z dostępem od strony ul. Widok) i 15,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
 - dla zabudowy wolno stojącej z dostępem od strony ul. Widok – 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m² (za wyjątkiem zabudowy wolnostojącej z dostępem od strony ul. Widok) i 12,0 m, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 200 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej z dostępem od strony ul. Widok – 600 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 225 m² /mieszkanie.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 119 KD-D 1/2 – ul. Widok, ciągu pieszo – jezdni 147 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy, za wyjątkiem działki nr 641/77 dla której stawka procentowa wynosi 30 %.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 019 | 2) POWIERZCHNIA - 0,48 ha |
| - 020 | - 0,38 ha |
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,70;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu;
 - w strefie ograniczeń od linii wysokiego napięcia, wskazanej informacyjnie na rysunku planu, dopuszczalną wysokość zabudowy należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte

- dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 119 KD-D 1/2 i 120 KD-D 1/2; 4,0 m od linii rozgraniczających ulic 120 KD-D 1/2 i ciągu pieszo – jezdnych 147 KD-X, 148 KD-X - zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) na terenie 019 MN2 na działce nr 705/18 dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy z działką nr 24;
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m² i 15,0 m, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m² i 12,0 m, dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 200 m².
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenów, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 019 MN2 – 119 KD-D 1/2 – ul. Widok, 120 KD-D 1/2 – ul. Stoigniewa, ciągów pieszo – jezdnych: 147 KD-X, 148 KD-X,
 - do terenu 020 MN2 – 120 KD-D 1/2 – ul. Stoigniewa;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - **021**
3) PRZEZNACZENIE TERENU

2) POWIERZCHNIA - 0,74 ha

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy - 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 - do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej - do 15,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 121 KD-D 1/2 i 136 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) 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;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m².

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 120 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy, 121 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy, 136 KD-D 1/2 – ul. Majkowskiego;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust.1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

Na terenie 028 MN2 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, za wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- b) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) na terenach 024 MN2, 027 MN2 ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej budynków wolno stojących – do 15,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny pokryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; na terenie 028 MN2 dopuszcza się dach płaski;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 112 KD-L 1/2 i 120 KD-D 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 108 KD-D 1/2, 117 KD-D 1/2, 119 KD-D 1/2; 4,0 m od ciągu pieszego 159 KD-X, 160 KD-X, 161 KD-X - zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 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,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 600 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 350 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) - 450 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 240 m²,
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenów 024 MN2, 025 MN2, 027 MN2 oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
 - b) na terenach 024 MN2, 025 MN2, 026 MN2, 27 MN2 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 024 MN2 – 112 KD-L 1/2 – ul. Kordeckiego, 120 KD-D 1/2 – ul. Stoigniewa, 121 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy,
 - do terenu 025 MN2 – 112 KL-D 1/2 – ul. Sambora, 119 KD-D 1/2 – ul. Widok, 120 KD-D 1/2 – ul. Stoigniewa,
 - do terenu 026 MN2 – 112 KL-D 1/2 – ul. Sambora,
 - do terenu 027 MN2 – 112 KL-D 1/2 – ul. Kordeckiego, 121 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy,
 - do terenu 028 MN2 – 108 KL-D 1/2 – ul. Kalksztajnow, 112 KD-L 1/2 – ul. Sambora, 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) **NUMER TERENU - 029**
- 2) **POWIERZCHNIA - 0,84 ha**
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN2, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - dom mieszkalny, ul. Dembińskiego 93.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu – w przypadku zastosowania dachu stromego; do 11,0 m, do 3 kondygnacji – w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
 - szerokość elewacji frontowej budynków wolno stojących – do 15,0 m;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 117 KD-D 1/2, 123 KD-D 1/2; 4,0 m od ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 168 KDW-X; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu; nie ustala się odległości zabudowy od granicy lasu dla działek nr 135, 136 oraz działki nr 137 (posesja przy ul. Dembińskiego 93);
- f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej; budynki wielorodzinne zawierające do 4 mieszkań muszą być realizowane jako wolno stojące;
- j) ustala się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (stacja podnoszenia ciśnienia) oznaczony symbolem W na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- k) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
- m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 600 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 350 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) - 450 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 240 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 150 m² /mieszkanie,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 123 KD-D 1/2 – ul. Sambora, ciągu pieszo – jezdni 168 KDW-X, dopuszcza się dojazd do działki nr 135 poprzez ciąg pieszy 158 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 030	2) POWIERZCHNIA - 0,66 ha
- 031	- 0,57 ha
- 032	- 0,18 ha
- 033	- 0,52 ha
- 034	- 0,54 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA

Na terenie 030 MN3 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług.

- a) funkcja wyłączona – zabudowa grupowa.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, za wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- b) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) na terenach 031 MN3, 034 MN3 ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,

- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,90, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 40° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 112 KD-L 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 117 KD-D 1/2, 119 KD-D 1/2, 122 KD-D 1/2, 136 KD-D 1/2; 4,0 m od linii rozgraniczających ulic, 121 KD-D 1/2, 122 KD-D1/2 i ciągu pieszego 159 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) na terenie 032 MN3 ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 500 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 450 m²,
 - dla zabudowy szeregowej - 350 m²,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenów 030 MN3, 031 MN3, 033 MN3, 034 MN3, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
 - b) na terenach 030 MN3, 034 MN3 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 030 MN3 – 112 KD-L 1/2 – ul. Sambora, 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 119 KD-D 1/2 – ul. Widok,
 - do terenu 031 MN3 – 121 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy,
 - do terenu 032 MN3 – 121 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy,
 - do terenu 033 MN3 – 136 KD-D 1/2 – ul. Majkowskiego,
 - do terenu 034 MN3 – 112 KD-L 1/2 – ul. Kordeckiego, 121 KD-D 1/2 – ul. Ceynowy, 122 KD-D 1/2 – ul. Bażyńskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **035**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,50 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu;
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, szarości; dopuszcza się lukarny pokryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających ulic 121 KD-D 1/2 i 122 KD-D 1/2 oraz jak na rysunku planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

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) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
 - j) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 350 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 225 m² /mieszkanie.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu 036 MN1, MW1, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
 - b) na terenie 036 MN1, MW1 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 036 MN1, MW1 – 108 KD-L 1/2 – ul. Kalksztajnow, 112 KD-L 1/2 – ul. Sambora, ul. Kordeckiego, ciągów pieszo – jezdnych: 146 KD-X, 167 KDW-X,
 - do terenu 037 MN1, MW1 – 108 KD-L 1/2 – ul. Kalksztajnow, ciągów pieszo – jezdnych: 146 KD-X, 165 KDW-X, 166 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 038 | 2) POWIERZCHNIA - 0,35 ha |
| - 039 | - 0,51 ha |
| - 040 | - 0,17 ha |

3) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MN1 - ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

Na terenach 038 MN1 i 040 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług.

- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza.

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, za wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- b) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) na terenie 039 MN1 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - dom mieszkalny, ul. Kalksztajnow 11A.

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

- a) intensywność zabudowy - do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej - do 18,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 108 KD-L 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 117 KD-D 1/2, 123 KD-D 1/2, 124 KD-D 1/2 oraz od linii rozgraniczającej z terenem 089 UO; 4,0 m od ciągu pieszo – jezdni 139 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) na terenie 038 MN1 - na działkach nr 145 i 146 dopuszcza się sytuowanie budynków przy ich wspólnej granicy, na działce nr 143 dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy z działką nr 144; na terenie 039 MN1 - na działce nr 31 dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy z działką nr 26;
 - g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
 - l) zamierzenia inwestycyjne na terenie 040 MN1 należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 500 m², przy czym na terenie 038 MN1 dla działek o nr. nr. 766/147 i 767/147 jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenach 039 MN1, 040 MN1 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 038 MN1 – 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 123 KD-D 1/2 – ul. Sambora,
 - do terenu 039 MN1 – 108 KD-L 1/2 – ul. Kalksztajnow, 124 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego,
 - do terenu 040 MN1 – 124 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, ciągu pieszo – jezdni 139 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - **041**
3) PRZEZNACZENIE TERENU

2) POWIERZCHNIA - 0,37 ha

MN2, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających powyżej 4 mieszkań.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,70,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny pokryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 123 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
 - j) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 450 m² i 18,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) - 300 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 225 m² /mieszkanie.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 109 KD-L 1/2 – ul. Sambora, 123 KD-D 1/2 – ul. Sambora;

- j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- k) na terenie 042 MN2 należy przewidzieć ciąg pieszy zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
- dla zabudowy wolno stojącej - 600 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 350 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 450 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 280 m².
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic:
- do terenu 042 MN2 – 109 KD-L 1/2 – ul. Sambora, ul. Donimirskiego, 124 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, ciągu pieszo – jezdnego 139 KD-X,
 - do terenu 043 MN2 – 123 KD-D 1/2 – ul. Sambora, ciągu pieszo – jezdnego 145 KD-X,
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 044	2) POWIERZCHNIA - 0,18 ha
- 045	- 0,42 ha
- 046	- 0,45 ha
- 047	- 0,12 ha
- 048	- 0,33 ha
- 049	- 0,20 ha
- 050	- 0,34 ha
- 051	- 0,31 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 - ZABUDOWA JEDNORODZINNA

a) funkcja wyłączona dla terenów 044 MN3 - 049 MN3 – zabudowa grupowa.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50,
- dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,75;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy - do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
 - szerokość elewacji bocznej budynku usytuowanego przy granicy działki w sytuacji, gdy budynek nie przylega do budynku na działce sąsiedniej, nie może przekroczyć 10,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie w zabudowie grupowej, a także dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 109 KD-L 1/2 i 123 KD-D 1/2; 4,0 m od linii rozgraniczających ulic 125 KD-D 1/2, 126 KD-D 1/2, 127 KD-D 1/2, 128 KD-D 1/2 i ciągów pieszo – jezdnych 140 – 145 KD-X 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki sąsiedniej w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, a ponadto dopuszcza się:
 - na działce nr 115 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 114;
 - na działce nr 425/117 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 116;
 - na działce nr 429/117 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 118 lub 425/117;
 - na działce nr 104 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 103 lub 105,
 - na działce nr 107 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 106,
 - na działce nr 515/101 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 100,
 - na działce nr 99 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 98,
 - na działce nr 90 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 69 lub 91 lub/i 770/92,
 - na działce nr 208 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 207,
 - na działce nr 196 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 197,
 - na działce nr 200 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 201 lub 199,
 - na działce nr 211 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 212,
 - na działce nr 212 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 761/216 lub/i 762/216,
 - na działce nr 214 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 213,
 - na działce nr 188 sytuowanie budynku na granicy z działką nr 189 lub 797/218;
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 400 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 200 m²;
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej)

- 300 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 200 m²;
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 160 m².
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 044 MN2 – 123 KD-D 1/2 – ul. Sambora, 125 KD-D 1/2 – ul. Lindego, 128 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza, ciągu pieszo – jezdnego 145 KD-X;
 - do terenu 045 MN3 – 123 KD-D 1/2 – ul. Sambora, 125 KD-D 1/2 – ul. Lindego, 126 KD-D 1/2 – ul. Łyskowskiego, 128 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza,
 - do terenu 046 MN3 – 109 KD-L 1/2 – ul. Sambora, 126 KD-D 1/2 – ul. Łyskowskiego, 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, ciągu pieszo – jezdnego 143 KD-X – ul. Krofeya,
 - do terenu 047 MN3 – 126 KD-D 1/2 – ul. Łyskowskiego, 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, 128 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza, ciągu pieszo – jezdnego 144 KD-X – ul. Krofeya,
 - do terenu 048 MN3 – 109 KD-L 1/2 – ul. Sambora, 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, ciągów pieszo – jezdnych: 141 KD-X – ul. Młodzianowskiego, 143 KD-X – ul. Krofeya,
 - do terenu 049 MN3 – 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, 128 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza, ciągów pieszo – jezdnych: 142 KD-X – ul. Młodzianowskiego, 144 KD-X – ul. Krofeya,
 - do terenu 050 MN3 – 109 KD-L 1/2 – ul. Sambora, ul. Donimirskiego, 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, ciągu pieszo – jezdnego 141 KD-X – ul. Młodzianowskiego,
 - do terenu 051 MN3 – 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, 128 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza, ciągów pieszo – jezdnych: 140 KD-X – ul. Długosza, 142 KD-X – ul. Młodzianowskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **052**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,40 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
**MN3, MW1 - ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA
 W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**
 - a) funkcja wyłączona – zabudowa grupowa.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,75,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,90, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej – do 1,2;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - szerokość elewacji bocznej budynku usytuowanego przy granicy działki w sytuacji, gdy budynek nie przylega do budynku na działce sąsiedniej, nie może przekroczyć 10,0 m;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; w przypadku dachu strome go pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 129 KD-D 1/2; 4,0 m od linii rozgraniczających ulic 109 KD-L 1/2, 127- 128 KD-D 1/2 i ciągu pieszo – jezdno go 140 KD-X;
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki sąsiedniej w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej oraz zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej;
- g) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej – min. 20 % pow. działki budowlanej;
- i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- j) dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej,
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 400 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 250 m², przy czym dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej – 100 m² /mieszkanie.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 109 KD-L 1/2 – ul. Donimirskiego, 127 KD-D 1/2 – ul. Podgórna, 128 KD-D 1/2 – ul. Hozjusza, 129 KD-D 1/2 – ul. Donimirskiego, ciągu pieszo – jezdno go 140 KD-X – ul. Długosza;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1)¹⁵⁾ NUMER TERENU - **053** 2)¹⁶⁾ POWIERZCHNIA - 0,96 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 - ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

Na terenie 053 MN2 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, za wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- b) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,50,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e)¹⁷⁾ nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 106 KD-Z 1/2; 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni 138 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) na terenie 053 MN2 ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- m) zamierzenia inwestycyjne na terenie 053 MN2 należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 400 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 250 m²,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 400 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 250 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej do 6 mieszkań – minimum 80 m² / mieszkanie,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska, 109 KD-L 1/2 – ul. Donimirskiego, 110 KD-L 1/2 – ul. Mireckiego, ciągu pieszo – jezdni 138 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 0 %.**
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) **NUMER TERENU - 055**
- 2) **POWIERZCHNIA - 0,38 ha**
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego).
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy - do 0,90;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 50,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 114 KD-D 1/2;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenie należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;

- zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) na terenach należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zielen i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) na terenie 056 MW3 ustala się teren urządzeń gazownictwa (stacja redukcyjno – pomiarowa II^o) oznaczony symbolem G na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia gazownictwa;
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu 057 MW3, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 112 KD-L 1/2 – ul. Kordeckiego, 136 KD-D 1/2 – ul. Majkowskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 058 | 2) POWIERZCHNIA - 1,42 ha |
| - 059 | - 1,76 ha |
| - 060 | - 0,86 ha |
| - 061 | - 0,71 ha |
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego).
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
 - tereny 058 MW3 i 059 MW3 - do 1,40,
 - tereny 060 MW3 i 061 MW3 - do 1,80;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy na terenach 058 MW3 i 059 MW3 - do 20,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym na terenie 059 MW3 w pasie o szerokości 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 037 MN1, MW1 – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość zabudowy na terenach 060 MW3 i 061 MW3 - do 30,0 m, do 9 kondygnacji nadziemnych,
 - w strefie ograniczeń od linii wysokiego napięcia, wskazanej informacyjnie na rysunku planu, dopuszczalną wysokość zabudowy należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej,
 - szerokość elewacji frontowej – do 60,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30° - 40°; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połąci dachu, dopuszcza się okna połąciowe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 106 KD-Z 1/2, 112 KD-L 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym na terenie 059 MW3 w pasie o szerokości 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 037 MN1, MW1 rzut budynku nie może przekroczyć 600 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % pow. działki budowlanej; na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - g) kształtując zabudowę nie należy zasłaniać panoramy z punktu widokowego oznaczonego na rysunku planu przy ul. Ceynowy;
 - h) na terenach należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) na terenach dopuszcza się lokalizację usług opieki przedszkolnej wg ustaleń zawartych w karcie terenu 090 UO;
 - j) na terenie 061 MW3 ustala się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (stacja podnoszenia ciśnienia) oznaczony symbolem W na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia zaopatrzenia w wodę;
 - k) ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną budynków położonych w obrębie poszczególnych terenów, szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy ustalić w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - l) na terenie 061 MW3 ustala się teren urządzeń ciepłownictwa (grupowy węzeł ciepłownictwa) oznaczony symbolem C na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia ciepłownictwa;
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - n) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenach występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic:
 - do terenu 058 MW3, 059 MW3 – 112 KD-L 1/2 – ul. Kordeckiego, 133 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2,
 - do terenu 060 MW3 – 106 KD-Z 1/2 (na warunkach określonych przez zarządcę drogi), 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2,
 - do terenu 061 MW3 – 106 KD-Z 1/2 (na warunkach określonych przez zarządcę drogi), 133 KD-D 1/2,
 - b) dla obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy na terenach 058 MW3, 059 MW3, 060 MW3, 061 MW3 niezbędna jest realizacja ulic 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2. Warunkiem realizacji zabudowy na terenach 058 MW3, 059 MW3, 060 MW3, 061 MW3 jest wyprzedzająca lub równoległa realizacja odpowiednich przyległych odcinków ulic 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 wraz z włączeniem ich do istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego: ul. Orlicz – Dreszera (106 KD-Z 1/2), Kalksztajnow (108 KD-L 1/2) lub Kordeckiego (112 KD-L 1/2) – na warunkach określonych w umowie z zarządcą drogi, wymienionej w § 10 ust. 1 pkt 3. Nie dotyczy to projektowanej zabudowy na częściach terenów 060 MW3 i 061 MW3 przyległych do ul. Orlicz – Dreszera, które za zgodą zarządcy drogi mogą być obsługiwane od strony ul. Orlicz – Dreszera;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;

- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **062**
- 2) POWIERZCHNIA - 1,31 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3, U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Orlicz – Dreszera 47 A.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) od strony Trasy Kwiatkowskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy - do 1,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 20,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych; w rejonie oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 40,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 106 KD-Z 1/2, 112 KD-L 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0, 30 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną budynków położonych w obrębie terenu, szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy ustalić w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 (na warunkach określonych przez zarządcę drogi), 112 KL-D 1/2 – ul. Kordeckiego, 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2;
 - b) dla obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy na terenie 062 MW3, U niezbędna jest realizacja ulic 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2. Warunkiem realizacji zabudowy na terenie 062 MW3, U jest wyprzedzająca lub równoległa realizacja odpowiednich przyległych odcinków ulic 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2 wraz z włączeniem ich do istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego: ul. ul. Orlicz – Dreszera (106 KD-Z 1/2) lub Kordeckiego (112 KD-L 1/2) – na warunkach określonych w umowie z zarządcą drogi, wymienionej w § 10 ust. 1 pkt 3. Nie dotyczy to projektowanej zabudowy na części terenu 062 MW3, U przyległej do ul. Orlicz – Dreszera, która za zgodą zarządcy drogi może być obsługiwana od strony ul. Orlicz – Dreszera;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **063**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,62 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA
- a) ustala się wymóg lokalizacji usług przynajmniej w parterach budynków.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,8;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 20,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych; w rejonie oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 50,0 m, do 15 kondygnacji nadziemnych,
 - w strefie ograniczeń od linii wysokiego napięcia, wskazanej informacyjnie na rysunku planu, dopuszczalną wysokość zabudowy należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 106 KD-Z 1/2, 108 KD-L 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 133 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- h) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) na terenie dopuszcza się lokalizację usług opieki przedszkolnej wg ustaleń zawartych w karcie terenu 090 UO;
 - j) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 (na warunkach określonych przez zarządcę drogi), 108 KD-L 1/2, 133 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) dla obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy na terenie 063 U/MW3 niezbędna jest realizacja ulicy 133 KD-D 1/2. Warunkiem realizacji zabudowy na terenie 063 U/MW3 jest wyprzedzająca lub równoległa realizacja odpowiednich przyległych odcinków ulicy 133 KD-D 1/2 wraz z włączeniem jej do ul. Kalksztajnow (108 KD-L 1/2) – na warunkach określonych w umowie z zarządcą drogi, wymienionej w § 10 ust. 1 pkt 3. Nie dotyczy to projektowanej zabudowy na części terenu 063 U/MW3 przyległej do ul. Orlicz – Dreszera, która za zgodą zarządcy drogi może być obsługiwana od strony ul. Orlicz – Dreszera;
 - d) na terenie dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 11) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) **NUMER TERENU - 064**
 - 2) **POWIERZCHNIA - 1,97 ha**
 - 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**
- a) funkcje adaptowane:
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Dembińskiego 14,
 - istniejąca zabudowa usługowa na działce nr 719/59 – dopuszcza się adaptację budynku na cele usługowe lub parkingowe.
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);
 - b) ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - dwa domy mieszkalne, ul. Dembińskiego 14.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,00;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 50,0 m;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 40°; w przypadku dachu strome go pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 108 KD-L 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 117 KD-D 1/2, 124 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0, 25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej; w przypadku adaptacji istniejącego budynku na działce nr 719/59 na cele usługowe lub parkingowe – min. 20 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenie należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - j) ustala się teren urządzeń gazownictwa (stacja redukcyjno – pomiarowa II °) oznaczony symbolem G na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia gazownictwa;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku podziału terenu projekt podziału należy opracować na podstawie projektu zagospodarowania dla całego terenu.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 108 KD-L 1/2 – ul. Kalksztajnow, 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 124 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4; dla adaptowanej zabudowy usługowej na działce nr 719/59 dopuszcza się realizację zmniejszonej liczby miejsc postojowych – min. 80 % miejsc wymaganych wskaźnikami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **065**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,43 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego).
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy - do 1,2;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 18,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenie należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku podziału terenu projekt podziału należy opracować na podstawie projektu zagospodarowania dla całego terenu.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 117 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 124 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 067	2) POWIERZCHNIA - 0,61 ha
- 068	- 1,13 ha
- 069	- 2,83 ha

3) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

Na terenie 068 MW3 lub 069 MW3 wymagana jest lokalizacja usług z zakresu opieki przedszkolnej.

- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna.

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);
- b) na terenie 069 MW3 ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni z uwzględnieniem ciągu pieszego i punktu widokowego, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp; dopuszcza się przesunięcie ww. terenu zieleni w kierunku północnym, pod warunkiem zachowania powiązania pomiędzy terenem leśnym 105 ZL i lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, przy zachowaniu szerokości wynikającej z rysunku planu.

5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) na terenie 068 MW3 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- dom mieszkalny willa „Wanda”, ul. Dembińskiego 39.

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

- a) intensywność zabudowy – do 1,2, 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 20,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym na terenie 069 MW3 w pasie o szerokości 50,0 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - szerokość elewacji frontowej – do 60,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 123 KD-D 1/2, 124 KD-D 1/2 oraz od linii rozgraniczających terenu 089 UO; 10,0 m od linii rozgraniczających terenu 043 MN2; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenach należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 8,0 m² /mieszkańca;
 - i) na terenie 068 MW3 należy zaprojektować usługi z zakresu opieki przedszkolnej w formie obiektu wolnostojącego o powierzchni działki min. 3500 m² (dopuszcza się adaptację obiektu objętego ochroną konserwatorską – dom mieszkalny willa „Wanda” przy ul. Dembińskiego 39). Dopuszcza się inną organizację opieki przedszkolnej, np. w wielofunkcyjnym zespole usługowo – mieszkalnym, pod warunkiem zapewnienia w bezpiecznym sąsiedztwie terenu rekreacyjnego z placem zabaw o powierzchni min. 2000 m² dla dzieci przedszkolnych;
 - j) dopuszcza się realizację usług z zakresu opieki przedszkolnej zamiennie na terenie 069 MW3, w miejscu wskazanym w projekcie zagospodarowania terenu opracowanym dla całego terenu 069 MW3; rezygnacja z rezerwacji terenu na usługi opieki przedszkolnej na terenie 068 MW3 jest możliwa pod warunkiem wyprzedzającej realizacji tych usług na terenie 069 MW3
 - k) na terenie 069 MW3 należy przewidzieć ciąg pieszy zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - l) przez teren 069 MW3 należy zapewnić przejazd pojazdów związanych z obsługą i ochroną przeciwpożarową terenu leśnego 105 ZL;
 - m) na terenach 068 MW3 i 069 MW3 ustala się orientacyjne lokalizacje podziemnych zbiorników retencyjnych w rejonach wskazanych na rysunku planu;
 - n) ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektryczną budynków położonych w obrębie poszczególnych terenów, szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy ustalić w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - o) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - p) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku podziału terenu projekt podziału należy opracować na podstawie projektu zagospodarowania dla całego terenu.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 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 terenie należy zaprojektować zieleń i elementy małej architektury;
 - i) ustala się orientacyjną lokalizację podziemnego zbiornika retencyjnego w rejonie wskazanym na rysunku planu;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
 - k) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska, dopuszcza się dojazd do działki nr 756/268 od ul. Morskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **081**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,08 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) od strony ul. Morskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenie należy zaprojektować zieleń i elementy małej architektury;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
 - j) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się.

- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 132 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- 1) NUMER TERENU - **082**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,30 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,2;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - szerokość elewacji frontowej – do 50,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 106 KD-Z 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 124 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % pow. działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenie należy zaprojektować zieleni i elementy małej architektury.
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m².
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska, 124 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 083 | 2) POWIERZCHNIA - 0,67 ha |
| - 084 | - 0,07 ha |
| - 085 | - 0,07 ha |
| - 086 | - 0,08 ha |

3) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa na terenie 083 U.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na terenie 083 U ustala się teren wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.

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

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,80;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 113 KD-D 1/2, 136 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % pow. działki budowlanej;

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

h) na terenie należy zaprojektować zieleni i elementy małej architektury;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m²;

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:

- do terenu 083 U, 084 U – 113 KD-D 1/2,

- do terenu 085 U, 086 U – 113 KD-D 1/2, ciągu pieszo – jezdni 149 KD-X;

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

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

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 087 | 2) POWIERZCHNIA - 0,14 ha |
| - 088 | - 0,25 ha |

3) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się.
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 25,0 m;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 116 – 118 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 300 m²;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;
- g) w zagospodarowaniu przewidzieć urządzenia sportowe – boiska, elementy małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
- h) na terenie należy przewidzieć ciąg pieszy zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- i) lokalizację zabudowy dostosować do rzeźby terenu;
- j) ustala się orientacyjną lokalizację otwartego zbiornika retencyjnego w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10 000 m², a dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej – 450 m²;
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego, 118 KD-D 1/2;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 093	2) POWIERZCHNIA - 0,34 ha
- 094	- 0,15 ha
- 095	- 0,48 ha
- 096	- 0,19 ha
- 097	- 0,06 ha
- 098	- 0,17 ha
- 099	- 0,21 ha
- 100	- 0,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy zachować istniejącą zieleń wysoką;
- b) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu skarp.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 15,0 m – 29,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) w przekroju zachodniego odcinka ulicy (od skrzyżowania z ul. Kalksztajnow) należy przewidzieć przebieg ścieżki rowerowej (szczegółowe usytuowanie ścieżki ustalone zostanie w projekcie drogowym) oraz zieleń przyuliczną, w tym wysoką;

b) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - **107**

2) POWIERZCHNIA - 0,19 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Kalksztajnow

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 23 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy należy przewidzieć przebieg ścieżki rowerowej (szczegółowe usytuowanie ścieżki ustalone zostanie w projekcie drogowym) oraz zieleń przyuliczną, w tym wysoką;

b) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - **108**

2) POWIERZCHNIA - 0,76 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Kalksztajnow

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) ochrona zachowawcza istniejącego szpaleru drzew.

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 13,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - **109**

2) POWIERZCHNIA - 0,58 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Sambora, ul. A. Donimirskiego

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 11,5 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. B. Dembińskiego

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

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

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 125	2) POWIERZCHNIA - 0,06 ha
- 126	- 0,08 ha
- 127	- 0,15 ha
- 128	- 0,27 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

125 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Lindego

126 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Łyskowskiego

127 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Podgórna

128 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Hozjusza

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 7,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 129	2) POWIERZCHNIA - 0,09 ha
- 130	- 0,09 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

129 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. A. Donimirskiego

130 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Przybyszewskiego

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 9,5 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 130 KD-D 1/2 należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 131	2) POWIERZCHNIA - 0,26 ha
- 132	- 0,38 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICE DOJAZDOWE

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 133 | 2) POWIERZCHNIA - 0,48 ha |
| - 134 | - 0,09 ha |
| - 135 | - 0,19 ha |

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICE DOJAZDOWE

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 136 | 2) POWIERZCHNIA - 0,40 ha |
|------------------------------|---------------------------|

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Majkowskiego

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU - 137 | 2) POWIERZCHNIA - 0,19 ha |
|------------------------------|---------------------------|

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – PARKING

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – nie ustala się.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - b) ustala się orientacyjną lokalizację podziemnego zbiornika retencyjnego w rejonie wskazanym na rysunku planu.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 138	2) POWIERZCHNIA - 0,11 ha
- 139	- 0,04 ha
- 140	- 0,05 ha
- 141	- 0,05 ha
- 142	- 0,04 ha
- 143	- 0,05 ha
- 144	- 0,03 ha
- 145	- 0,04 ha
- 146	- 0,01 ha
- 147	- 0,05 ha
- 148	- 0,04 ha
- 149	- 0,03 ha
- 150	- 0,05 ha
- 151	- 0,07 ha
- 152	- 0,09 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄGI PIESZO - JEZDNE

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu, ciągi pieszo jezdne 138 KD-X, 147 KD-X, 149 KD-X, 150 KD-X, 151 KD-X zakończone placem do zawracania o wymiarach – zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) część terenów, 147 KD-X, 148 KD-X, 149 KD-X, 150 KD-X, 151 KD-X, 152 KD-X oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 153	2) POWIERZCHNIA - 0,01 ha
- 154	- 0,06 ha
- 155	- 0,01 ha
- 156	- 0,01 ha
- 157	- 0,03 ha
- 158	- 0,03 ha
- 159	- 0,04 ha
- 160	- 0,02 ha
- 161	- 0,02 ha
- 162	- 0,03 ha
- 163	- 0,02 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄGI PIESZE

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

- a) część terenów 154 KD-X, 155 KD-X, 156 KD-X, 157 KD-X, 158 KD-X, 159 KD-X, 161 KD-X, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) przez teren 153 KD-X dopuszcza się przejazd pojazdów związanych z obsługą i ochroną przeciwpożarową terenu leśnego;
- c) dopuszcza się możliwość dojazdu ciągiem pieszym 154 KD-X od strony ulicy 113 KD-D 1/2 do działek przylegających do tego ciągu, położonych na terenie 002 MN2;
- d) w zagospodarowaniu terenu 158 KD-X uwzględnić dojazd do działki nr 135 (teren 029 MN2, MW1).

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 164	2) POWIERZCHNIA - 0,11 ha
- 165	- 0,06 ha
- 166	- 0,02 ha
- 167	- 0,01 ha
- 168	- 0,02 ha
- 169	- 0,01 ha
- 170	- 0,01 ha
- 171	- 0,02 ha
- 172	- 0,02 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW-X – CIĄGI PIESZO – JEZDNE WEWNĘTRZNE

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

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zgodnie z rysunkiem planu; ciągi pieszo jezdne wewnętrzne 165 KDW-X, 170 KDW-X, 171 KDW-X zakończone placami do zawracania o wymiarach – zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ – wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

- a) część terenów 169 KD-X, 170 KD-X, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806

1) NUMER TERENU - 173

2) PRZEZNACZENIE TERENU

TEREN ZAMKNIĘTY

§ 13

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, 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 oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,

- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,
 - 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B – obiekty o walorach kulturowych,
 - 9) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,
 - 10) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
 - 11) punkty widokowe.
 - 12) lokalizacje zbiorników retencyjnych otwartych,
 - 13) lokalizacje zbiorników retencyjnych podziemnych,
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

§ 14

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

§ 15

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

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

§ 16

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego połączenia drogowego Estakady Kwiatkowskiego z drogą obwodową Trójmiasta – "Trasa Kwiatkowskiego", zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/976/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 12 kwietnia 2001 r. Nr 32, poz. 349);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulicy Dembińskiego, zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/1114/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 17 stycznia 2002 r. Nr 5, poz. 77).

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/668/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 marca 2009 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2008 r. do 14 stycznia 2009 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 66 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 28 stycznia 2009 r.) 63 uwagi, a 3 uwagi po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 9485/09/V/U z dnia 24 lutego 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 9 uwzględnił w całości, 15 w części, 42 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, które wniosły następujące osoby:

1. Aleksandra Pelcer – data wpływu 22.01.09 r.
2. Witold Szlosowski, Urszula Szlosowska – data wpływu 22.01.09 r.,
3. Jan i Barbara Treder – data wpływu 22.01.09 r.,
4. Adam Grześkowiak – data wpływu 22.01.09 r.
5. Krystyna Banach – data wpływu 26.01.09 r.
6. Maria Rutkowska – data wpływu 02.02.09 r. (data nadania 26.01.09 r.)
7. Janina i Roman Mikołajewscy – data wpływu 02.02.09 r. (data nadania 26.01.09 r.)
8. Jacek Zopoth – data wpływu 29.01.09 r. (data nadania 22.01.09 r.)
9. Jadwiga i Ryszard Kurczewscy – data wpływu 29.01.09 r. (data nadania 27.01.09 r.)
10. Gabriela Rolbiecka – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
11. Wiesław Rolbiecki – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
12. Paweł Rolbiecki – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
13. Arkadiusz Kaszyński – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
14. Jarosław Warmbier – data wpływu 30.01.09 r. (data nadania 28.01.09 r.)
15. Kazimierz Stępień – data wpływu 22.01.09 r.
16. Jan i Małgorzata Polańscy – data wpływu 28.01.09 r.
17. Jerzy Gładkowski – data wpływu 26.01.09 r.
18. Irena Motkowska – Matczak, Agata Matczak, Kazimierz Łaciak, Jerzy Woźniak – data wpływu 28.01.09 r.
19. Elżbieta Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
20. Czesław Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
21. Anna Dorota Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
22. Teresa Węsierska – Biernat – data wpływu 26.01.09 r.
23. Anna Stolińska – data wpływu 26.01.09 r.
24. Teodor, Wojciech, Marzena Kossak – data wpływu 21.01.09 r.
25. Elżbieta Dębiec – data wpływu 22.01.09 r.
26. Roman Paszak – data wpływu 19.01.09 r.
27. Krzysztof Skorecki (pismo z dnia 27.01.2009) – data wpływu 28.01.09 r.
28. Elżbieta i Roman Franko – data wpływu 19.01.09 r.
29. Zdzisław Kierznowski, Sierzputowski Tomasz, Mariusz Syrnicki – data wpływu 13.01.09 r.
30. Barbara Drywa, Ryszard Lewandowski – data wpływu 20.01.09 r.
31. Marcus Gerlee, Tomasz Nowacki (pismo z dnia 14.01.2009 r.) – data wpływu 22.01.09 r.

32. Marcus Gerleee (pismo z dnia 17.01.2009 r.) – data wpływu 22.01.09 r.
33. Wilga Development Sp. z o.o. – data wpływu 29.01.09 r.
34. Wilga Development Sp. z o.o. – data wpływu 28.01.09 r.
35. Radca prawny Krzysztof Jakubowski, Kancelaria Radcy Prawnego Jakubowski Krzysztof – data wpływu 28.01.09 r.
36. DTM Piomar Marcin Piontek – data wpływu 28.01.09 r.
37. Ewa Utecht – data wpływu 27.01.09 r.
38. Irena Radzimowska – data wpływu 27.01.09 r.
39. Stowarzyszenie Zwyczajnie Mieszkańców Wzgórza Dreszera z siedzibą w Gdyni – data wpływu 15.01.09 r.
40. Janina, Mieczysław Marciniak – data wpływu 13.01.09 r.
41. Tomasz Rzeppa, Jadwiga Rzeppa, Artur Rzeppa – data wpływu 20.01.09 r.
42. Henryk Przyborowski – data wpływu 26.01.09 r.
43. Michał Pojliszer – data wpływu 27.01.09 r.
44. Lidia Krawczak – data wpływu 28.01.09 r.
45. Małgorzata Kustos, Józef Samp, Gabriel Kustos, Maria Samp, Justyna Jaszczuk, Jan Samp, Felicja Zblewska, Janina Reszczyńska, Marzena Myslisz – data wpływu 27.01.09 r.
46. Józef Chmielewski, Wojciech Mordwiński – data wpływu 13.01.09 r.
47. Danuta Kowalska, Henryk Kowalski – data wpływu 28.01.09 r.
48. Grażyna i Ryszard Nosal – data wpływu 14.01.09 r.
49. Tatiana Łoginowa – data wpływu 27.01.09 r.
50. Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. – data wpływu 23.01.09 r.
51. Józef Wrotniak, Adam Wrotniak – data wpływu 21.01.09 r.
52. Beata i Waclaw Skroczy – data wpływu 28.01.09 r.
53. „Clinica Medica” Sp. z o.o. – data wpływu 28.01.09 r.
54. Mariusz Krawczak – data wpływu 28.01.09 r.
55. Piotr Zdziennicki – data wpływu 27.01.09 r.
56. Agnieszka Cicha, Teresa Madej – data wpływu 29.01.09 r.
57. Irena i Piotr Hinz, Jan Hinz – data wpływu 05.02.09 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Aleksandra Pelcer sprzeciwia się budowie ulicy 113 KD – D i połączeniu przez tunel obu części dzielnicy Leszczynki, ponieważ:

- 1) spowoduje to zwiększenie ruchu samochodowego na ulicach: Działdowskiej, Leszczynki, Smętowskiej, Grzybowej, Pelplińskiej, Ściegienego, Karnkowskiego, Działowskiego, a to pogorszy warunki zamieszkania. Ulice Działdowska oraz Leszczynki są drogą do Szkoły Podstawowej nr 29, którą dzieci idą do szkoły. Planowana zmiana może doprowadzić do wypadków oraz zmniejszyć bezpieczeństwo dzieci,
- 2) ulica 113 KD – D jest zbyt wąska w rejonie budynków nr. 175,173,169,167,165,155, a brak parkingów powoduje parkowanie na jezdni. Obecnie ruch ogranicza ślepe zakończenie istniejącego odcinka ulicy,
- 3) planowana inwestycja zakłada wyburzenie budynku Ośrodka Interwencji Kryzysowej w wyniku czego Gmina będzie zmuszona wybudować nowy budynek lub oddać inny istniejący, co wpłynie na wynik finansowy samorządu gminnego,
- 4) planowana budowa centrum handlowego na terenie byłego TOS spowoduje oczywiste zwiększenie ruchu, więc dodatkowe drogi dojazdu do tego centrum przebiegające przez tunel łączący obie dzielnice w górnej części będą nakłaniać kierowców do wybrania właśnie tego dojazdu. Zwiększenie ruchu na ul. Działdowskiej będzie niewspółmierne do charakteru tej części dzielnicy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Aleksandrę Pelcer uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projektowana ulica dojazdowa 113 KD – D przywraca istniejące przed wybudowaniem Trasy Kwiatkowskiego połączenie komunikacyjne w obrębie dzielnicy Leszczynki. Ulica ta także

obsługiwać będzie tereny położone w granicach planu, tj. tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej i usługowej (teren 11 MN1,U), w tym istniejący zespół mieszkaniowy (02 i 03 MN2) dostępny dotychczas wyłącznie od strony tunelu. Ciąg ulic Orlicz – Dreszera, ulica 113 KD – D, Leszczynki i Działdowska z pewnością nie będzie ciągiem tranzytowym jako alternatywa dla ruchu na ulicy Morskiej ze względu na znaczne wydłużenie trasy i utrudnienia wynikające z dodatkowych skrzyżowań. Projektowane połączenie ułatwi wewnętrzny, dwukierunkowy ruch w ramach jednej dzielnicy. O połączenie obu części dzielnicy zabiegała Rada Dzielnicy Leszczynki. W wypadku istotnego zwiększenia ruchu na ul. Działdowskiej możliwe będą do zastosowania odpowiednie środki bezpieczeństwa, tj. oznakowane przejścia piesze, światła, osoby przeprowadzające dzieci przez ulicę gwarantujące bezpieczną drogę do szkoły. Zgodnie z uchwalonym planem miejscowym (uchwała nr XVII/401/08 RMG z dnia 27.02.2008 r.) ul. Działdowska przewidziana jest do poszerzenia i przebudowy na skrzyżowaniu z ul. Morską. Ul. Działdowska klasyfikowana jest jako ulica lokalna (KD – L 1/2) o szerokości w liniach rozgraniczających 13 – 20 m. W przekroju ulicy przewidywana jest jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa oraz zieleń. W związku z powyższym ul. Działdowska będzie posiadała odpowiednie i wystarczające parametry dla ruchu kołowego i bezpiecznego ruchu pojazdów. W projekcie planu uwzględniono także konieczność przebudowy skrzyżowania ul. Kalksztajnow z ul. Morską w formie skrzyżowania o pełnych relacjach ruchu. Projekt przebudowy skrzyżowania znajduje się w końcowej fazie opracowania.

Ad 2) Zarówno w projekcie planu jak i w przygotowywanym projekcie budowlanym ulicy 113 KD – D przewidywane są parametry zapewniające przepustowość ulicy (odpowiednia szerokość jezdni i chodnika). Parkowanie powinno odbywać się przede wszystkim w obrębie własnego terenu.

Ad 3) Budynek Ośrodka Interwencji Kryzysowej jest w złym stanie technicznym, a po wyburzeniu funkcja znajdzie inną lokalizację. Ulica 113 KD – D pozwoli na zabudowę terenu gminnego 11 MN2, U (dochód gminy).

Ad 4) Dojazd do Centrum Handlowego odbywać się będzie z ulicy Morskiej i z ulicy Działdowskiej w pobliżu skrzyżowania (przewidzianego do przebudowy) tej ulicy z ulicą Morską. Dojazd samochodów dostawczych odbywać się będzie od strony Trasy Kwiatkowskiego. Wystarczające parametry dojazdów do centrum zostały określone na podstawie prognozy ruchu.

2. Witold Szlosowski i Urszula Szlosowska złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Witolda Szlosowskiego i Urszulę Szlosowską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

3. Jan i Barbara Treder złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jana i Barbarę Treder uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

4. Adam Grześkowiak złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Adama Grześkowiaka uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

5. Krystyna Banach złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krystynę Banach uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

6. Maria Rutkowska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Marię Rutkowską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

7. Janina i Roman Mikołajewscy złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Janinę i Romana Mikołajewskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

8. Jacek Zopoth złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jacka Zopoth uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

9. Jadwiga i Ryszard Kurczewscy złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jadwigę i Ryszarda Kurczewskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

10. Gabriela Rolbiecka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Gabrielę Rolbiecką uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

11. Wiesław Rolbiecki złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wiesława Rolbieckiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

12. Paweł Rolbiecki złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Pawła Rolbieckiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

13. Arkadiusz Kaszyński złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Arkadiusza Kaszyńskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

14. Jarosław Warmbier złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 oraz dodatkowo poinformował, że do dnia 30 kwietnia 2009 roku zostanie złożone pismo wyjaśniające niezgodę na projekt przebudowy części dzielnicy Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jarosława Warmbiera uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

15. Kazimierz Stępień złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 z dopiskiem: „nie wyraża zgody, dosyć mają spalin, hałasu z Trasy Kwiatkowskiego”.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Kazimierza Stępnia uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

16. Jan i Małgorzata Polańscy złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 z dopiskiem, że zgadzają się na inne mieszkanie, bo chcą jeszcze pospać i pooddychać, jeżeli już nie ma innego wyjścia.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jana i Małgorzatę Polańskich uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

17. Jerzy Gładkowski złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1 oraz dodatkowo:

1) nie wie, komu zależy na eksperymencie przeciskania się przez serpentynę uliczek w terenie trudnym i niewygodnym,

2) jeżeli Władze Miasta „koniecznie” chcą wydać pieniądze to w sposób sensowny tzn.:

- przebudować skrzyżowanie ul. Morskiej z ul. Chyłońską, aby to „monstrum” było przejezdne dla wszystkich. Stworzenie dużego ronda ułatwi przejazd, zmniejszy emisję spalin, powstrzyma jadących ponad 100 km/h,

- należy udrożnić ul. Morską przywracając tzw. „zieloną falę”.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jerzego Gładkowskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1 oraz:

Ad 1) Projektowana ulica 113 KD – D przebiega na terenie o niewielkim spadku, co nie oznacza przeciskania się w trudnym terenie. Serpenty na obszarze objętym opracowaniem projektu planu dotyczą przede wszystkim istniejącego układu ulicznego.

Ad 2) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

18. Irena Motkowska – Matczak, Agata Matczak, Kazimierz Łaciak, Jerzym Woźniak złożyli uwagi o treści jak w uwagach wskazanych w pkt 1 od 1) do 3). Ponadto:

1) projektowana rozbudowa ulicy 113 KD-D 1/2 doprowadzi do zwiększenia ruchu na ul. Leszczynki i ul. Działdowskiej oraz na ul. Mławskiej, która łączy ul. Działdowską z ul. Władysławskiego. Łuk jezdni przy przejściu ul. Działdowskiej w ul. Leszczynki ma bardzo słabą widoczność. Dodatkowo ukształtowanie łuku jezdni prowokuje do ścinania zakrętu, co może przyczynić się do niebezpiecznych zdarzeń. Również chodnik dla pieszych jest bardzo wąski i tylko z jednej strony ul. Leszczynki,

2) rozwiązanie dojazdu do ul. Morskiej dla mieszkańców drugiej strony estakady powinno być związane z projektem planu i zakładać wyjazd przez ul. Morską w stronę Rumii. Powinno ono obejmować również włączenie ruchu z ul. Kalksztajnow i Dembińskiego,

3) argument, że proponowane rozwiązanie rozładuje korki w rejonie ul. Mireckiego jest demagogiczny, gdyż spowoduje to powstanie korków w innym miejscu – w okolicach ul. Mławskiej i Władysławskiego, gdyż z ul. Działdowskiej również nie ma wyjazdu w kierunku Rumii.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Irenę Motkowską – Matczak, Agatę Matczak, Kazimierza Łaciak, Jerzego Woźniak uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.

19. Elżbieta Biernat złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Elżbietę Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

20. Czesław Biernat złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Czesława Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

21. Anna Dorota Biernat złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Annę Dorotę Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

22. Teresa Węsierska – Biernat złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Teresę Węsierską - Biernat uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

23. Anna Stolińska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 18. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Annę Stolińską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 18.

24. Teodor, Wojciech, Marzena Kossak złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt. 1, a ponadto:
1) ul. Działdowska nie ma odpowiednich gabarytów – szerokości aby dodatkowo przejąć tak wzmożony ruch pojazdów po przedłużeniu odcinka od południowej strony Trasy Kwiatkowskiego do włączenia jej do ul. Leszczyńki i Działdowskiej. Nie ma też odpowiednich i dostępnych gruntów na jej poszerzenie,

Od 2-3 lat dzielnica Leszczyńki – a w szczególności ul. Działdowska, przejęła ogromny ruch kołowy po wybudowaniu kompleksów Bursztynowe i Zofiówka. Włączanie się pojazdów z ul. Działdowskiej w Morską już sprawia spore kłopoty kierowcom.

2) sugestia, aby przeanalizować aktualny stan ruchu komunikacyjnego w rejonie połączeń ul. Kalksztajnow z ul. Komandorską i dalej z ul. Morską w kierunku Gdyni dokąd spływa cały ruch kołowy również z górnych tarasów oraz ul. Kordeckiego. Tam nie ma żadnych problemów w postaci wąskich gardeł czy korków.

Brak zgody na dodatkowe bardzo poważne niedogodności i utrudnienia życia w tej dzielnicy. Brak zgody na proponowany plan.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Teodora, Wojciecha i Marzenę Kossak uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

25. Elżbieta Dębiec złożyła nw. uwagę:

Połączenie dzielnic Leszczyńki i Grabówek poprzez istniejący tunel negatywnie wpłynie na jakość życia w dzielnicy Leszczyńki. Zwiększony ruch spowoduje:

- zwiększenie ryzyka wypadku,
- zwiększenie poziomu hałasu,
- zwiększenie emisji spalin.

Ulica Działdowska jest wąska, a przy przedszkolu znajdującym się przy Działdowskiej 40 ma wiecznie zakorkowany chodnik ze względu na parkujące tam samochody. Po złączeniu dzielnic ul. Działdowska stanie się bardziej niebezpieczna, a odcinek przy przedszkolu mało przejezdny.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Elżbietę Dębiec uzasadnia się w sposób określony w pkt. 1.

26. Roman Paszak złożył nw. uwagę:

Efektom budowy Estakady Kwiatkowskiego jest przecięcie dróg w obrębie dzielnicy Leszczyńki na dwie części. Odtworzenie ich jest bardzo istotne, co znajduje wyraz w projektowanym połączeniu istniejącej ul. Leszczyńki (w dolnym jej przebiegu) z drogą dojazdową do posesji przy ul. Leszczyńki oznaczonych numerami 155, 165, 167, 169, 173, 175. Nie jest to najtrafniejsze rozwiązanie z kilku względów:

- droga dojazdowa do ww. posesji nie została zaprojektowana i wykonana do obsługi ruchu dopuszczonego na drogach gminnych (ciężarówki),
- brak miejsc parkingowych przy ww. posesjach wymusza zajęcie przez samochody jednego pasa jezdni,
- istnieje konieczność wyburzenia istniejącego budynku.

Przedstawiono alternatywny przebieg ulicy 113 KD-D 1/2:

Wariant 1. Droga powinna prowadzić od tunelu pod estakadą do skrzyżowania ulic Ceynowy i Stoigniewa. Teren ten jest niezabudowany, w związku z czym nie ma mowy o uciążliwości dla mieszkańców (*przedstawiono graficznie I wariant proponowanego połączenia - przez teren 011 MN2, U*).

Wariant 2. Odbudowanie zniszczonego fragmentu drogi stanowiącej połączenie ulic Leszczyńki i Leszczyńki II oraz ułożenie nawierzchni na jej powierzchni rozwiązałyby problem połączeń komunikacyjnych w obrębie dzielnicy (*przedstawiono graficznie II wariant proponowanego połączenia - przez teren 001 MNI oraz TPK*).

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Romana Paszaka uzasadnia się następująco:

Przebieg ulicy 113 KD - D jest najprostszym i najbardziej racjonalnym połączeniem drogowym z uwagi na obsługę przyległych terenów i ukształtowanie terenu. Propozycje przedstawione na załączonych wariantach zawierają następujące błędy komunikacyjne:

Wariant I – rozwiązanie niemożliwe ze względu na wymagania techniczne dotyczące projektowania dróg.

Wariant II – rozwiązanie przedstawia skomplikowany, wydłużony przebieg drogi trudny technicznie do zrealizowania dodatkowo naruszający teren Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

27. Krzysztof Skorecki złożył dwie uwagi, z czego jedna została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Gdyni. W uwadze nieuwzględnionej Krzysztof Skorecki wniósł protest przeciw planowanemu zwiększeniu intensywności użytkowania budynków w zabudowie szeregowej na ul. Ceynowy.

Dopuszczenie do zwiększenia ilości lokali w budynkach oraz dopuszczenie do prowadzenia działalności gospodarczej narusza interes prawny mieszkańców ulicy oraz powoduje pogorszenie warunków życia mieszkańców ulicy, przez to obniżenie wartości wszystkich budynków mieszkalnych. Wniosek o zachowanie jednolokalowego jednorodzinny typowo mieszkaniowego wykorzystania budynków szeregowych. Plan nie odpowiada na pytanie jak ma być uporządkowany ruch samochodów mieszkańców dodatkowo wydzielonych lokali ani nie mówi co z samochodami klientów firm, które będą miały siedziby w nowych lokalach. Plan nie mówi co ze zwiększonymi ilościami zanieczyszczeń, zwiększonym poziomem hałasu, zabudową niezharmonizowaną z resztą budynków w szeregu. Wniosek o zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej jednolokalowej dla obszarów 031 MN3 i 032 MN3.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krzysztofa Skoreckiego w piśmie z dnia 27 stycznia 2009 roku uzasadnia się następująco:

W części ogólnej tekstu projektu planu w § 2 dotyczącym przeznaczenia terenu zawarto ustalenie dotyczące dopuszczalności wydzielania w zabudowie jednorodzinnej dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócającej jej. Definicja ta wynika z obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Projekt planu ponadto reguluje:

- kwestie parkowania określając wymagane wskaźniki i ustalając konieczność zapewnienia miejsc postojowych w obrębie własnej działki,
- m.in. gospodarkę odpadami tj selekcjonowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku.

28. Elżbieta i Roman Franko złożyli podziękowania za ustalenia uwzględniające potrzeby mieszkańców miasta w zakresie komunikacji i dostępu do terenów już zainwestowanych – w szczególności za zaplanowanie drogi 165 KDW-X. Wyrazili oczekiwanie, iż korzystając już z prawa miejscowego po jego wejściu w życie Miasto w trybie pilnym przystąpi do przejęcia tej drogi. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Elżbietę i Romana Franko uzasadnia się następująco:

Droga 165 KDW-X stanowi ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny – nie jest drogą publiczną i nie kwalifikuje się do przejęcia przez miasto.

29. Zdzisław Kierznowski, Tomasz Sierzputowski, Mariusz Syrnicki wnieśli o zmniejszenie min. powierzchni działek budowlanych w celu wykupienia nowowydzielanych działek wg załączonej mapy – działki oznaczono b/704/89, e/704/89 i f/704/89.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił częściowo uwagę poprzez zmianę zapisów projektu planu - zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych – do 400 m², umożliwi to wydzielenie dwóch działek, tj.:

- działki o pow. 726 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr e/704/89 z nr f/704/89,
- działki o pow. 517 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr a/704/89 z nr b/704/89.

Prezydent uznał, że należy dopuścić możliwość dojazdu ciągiem pieszym 154 KD-X do zabudowy usytuowanej na działkach przylegających do tego ciągu (w tym działki stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr e/704/89 i f/704/89). Ustalenia planu zostały uzupełnione o zapis umożliwiający wydzielanie działek budowlanych z dwoma budynkami istniejącymi w momencie wejścia w życie planu miejscowego.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Zdzisława Kierznowskiego, Tomasza Sierzputowskiego, Mariusza Syrnickiego uzasadnia się następująco:

Działka nr f/704/89 o powierzchni 241 m² nie może stanowić działki budowlanej zabudowanej budynkiem jednorodzinny wolno stojącym. Proponowane wydzielenie działki nr f/704/89 nie spełnia standardów urbanistycznych oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury

dotyczącego warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Istniejący budynek na ww. działce jest w złym stanie technicznym. W związku z powyższym działki e/704/89 i f/704/89 muszą stanowić jedną działkę budowlaną zabudowaną dwoma budynkami mieszkalnymi.

30. Barbara Drywa i Ryszard Lewandowski wnieśli o zmniejszenie min. powierzchni działek budowlanych w celu wykupienia nowowydzielanych działek wg załączonej mapy – działki oznaczono a/686/85, b/686/85, c/686/85, d/686/85, c/704/89.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił częściowo uwagę poprzez zmianę zapisów projektu planu - zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych – 400 m², co umożliwi wydzielenie dwóch działek, tj.:

- działki o pow. 846 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr a/686/85, nr b/686/85 i nr c/686/85,
- działki o pow. 440 m², stanowiącej połączenie działek oznaczonych w uwadze nr d/686/85 z nr d/704/89.

Dojazd do działek zgodnie z rysunkiem planu.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Barbarę Drywę i Ryszarda Lewandowskiego uzasadnia się następująco:

Projektowane wydzielenie działki nr a/686/85 jest nieprawidłowe, ponieważ budynek przy ul. Leszczyńki 35 nie jest budynkiem bliźniaczym, a granica działki nie może przebiegać przez budynek wzdłuż ścianki działowej. Ze względu na wymaganą min. powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 400 m² działki oznaczone w uwadze nr b/686/85 i nr c/686/85 nie mogą stanowić odrębnych działek budowlanych i mogą być dołączone do działki a/686/85. Z tego samego względu zasadne jest połączenie działek oznaczonych w uwadze nr c/704/89 i d/686/85.

31. Marcus Gerlee, Tomasz Nowacki złożyli uwagę o nw. treści:

1) Uwaga do ustaleń dla działek nr 201/80, 198/80 i 635/80 w obrębie terenu 009 MN2:

Wniosek o:

- a) rozszerzenie zakresu funkcji w obrębie działek nr 198/80 i 201/80 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w budynkach do 4 mieszkań – MW1,
- b) dopuszczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, 12 m i do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
- c) dopuszczenie realizacji dachów płaskich lub co najmniej kąta nachylenia dachu w przedziale 25°-45° oraz dopuszczenie innych materiałów pokrycia dachu niż tylko dachówki,
- d) rezygnację z zapisu w karcie terenów 008, 009, 010 pkt 6 lit i), który uniemożliwia realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej (o odpowiedniej pow.),
- e) rezygnację z wyłączenia części terenu działki nr 201/80 spod zabudowy z przeznaczeniem pod zieleń i ustalenie w tym rejonie nieprzekraczalnych linii zabudowy (według załącznika graficznego do uwag),
- f) włączenie do terenu drogi publicznej 116 KD-D 1/2 i do terenu ciągu pieszo – jezdno 151 KD-X fragmentu działki nr 635/80 (według załącznika graficznego do uwag),
- g) uwzględnienie możliwości realizacji podpiwniczenia budynków oraz dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych.

2) Uwaga do ustaleń dla działki nr 635/80 w obrębie terenu 014 MN2 oraz 092 US, ZP:

Wniosek o:

- a) przeznaczenie terenu działki na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – tj. rozszerzenie terenu 014 MN1, MW1 w kierunku południowym (według załącznika graficznego do uwag),
- b) zmianę przebiegu ciągu pieszo przechodzącego przez obecny teren 092 US, ZP, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 635/80 (według załącznika graficznego do uwag),
- c) dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy o 1,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
- d) dopuszczenie realizacji dachów płaskich lub co najmniej kąta nachylenia dachu w przedziale 25°-45° oraz dopuszczenie innych materiałów pokrycia dachu,
- e) rezygnację z zapisu w karcie terenów 012, 013, 014, 015 pkt 6 lit i), który uniemożliwia realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej (o odpowiedniej pow.),
- f) uwzględnienie możliwości realizacji podpiwniczenia budynków oraz dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych.

3) Uwaga do ustaleń dla działki nr 635/80 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 008 MN2:

Wniosek o:

- a) zmianę funkcji terenu 008 MN2 na zabudowę jednorodzinną – MN3,
- b) dopuszczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, 12 m i do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
- c) rezygnację z zapisu w karcie terenów 008, 009, 010 pkt 6 lit i), który uniemożliwia realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej (o odpowiedniej pow.),
- d) włączenie do terenu drogi publicznej 116 KD-D 1/2 i do terenu ciągu pieszo – jezdnego 151 KD-X fragmentu działki nr 635/80 (według załącznika graficznego do uwag),
- e) uwzględnienie możliwości realizacji podpiwniczenia budynków oraz dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych.

4) Uwaga do terenu oznaczonego symbolem 172 KDW-X w obrębie działki nr 201/80.

Wniosek o rezygnację z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 172 KDW-X, obsługa komunikacyjna zostanie zaprojektowana w ramach planowanej inwestycji.

Jako prawnym następcem działek nr 201/80, 198/80, 635/80 wnioskodawcom zależy na wprowadzeniu ustaleń planu zapewniających możliwość realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej o różnych formach i zagospodarowaniu terenu.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1 g), 2 f) Podpiwniczenie budynków nie jest zabronione i może być stosowane wg zamierzeń inwestycyjnych, nie może jednak wpłynąć na wysokość kondygnacji nadziemnych.

Ad 2 a) Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części terenu 092 US, ZP na zabudowę mieszkaniową poprzez rozszerzenie terenu 014 MN1, MW1 w kierunku południowym.

Ad 2 b) Zmieniono przebieg ciągu pieszego, jako konsekwencję pkt. 2 a).

Ad 2 c) Dopuszczono zwiększenie wysokości zabudowy o 1,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu.

Ad 3 b) Dopuszczono na terenie 008 MN2 wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu. W konsekwencji ww. zmiany dostosowano kąt nachylenia połaci dachowych do zabudowy sąsiedniej (teren 012 MN1, MW1), tj. 35 - 40 .

Ad 4) Zrezygnowano z wydzielonego ciągu pieszo – jezdnego wewnętrznego 172 KDW-X pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działek nieobsługiwanych bezpośrednio z ciągu pieszo – jezdnego 151 KD-X (wprowadzono odpowiedni zapis w tekście projektu planu).

Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Marcusa Gerlee oraz Tomasza Nowackiego uzasadnia się następująco:

Ad 1 a), b) Działka 201/80 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie TPK. Zarówno Zarząd TPK jak i Nadleśnictwo Gdańsk wnioskowali o odsunięcie zabudowy o 30,0 m od granicy lasu. W projekcie planu nie uwzględniono ww. wniosków zachowując wymaganą przepisami odległość linii zabudowy od granicy lasu 12,0 m, ograniczono natomiast gabaryty budynków. Ograniczenie parametrów zabudowy wprowadzono także z uwagi na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz ze względu na ochronę krajobrazu. W południowej części dzielnicy na odcinku pomiędzy ul. Leszczyńki a ul. Dembińskiego rozciąga się strefa zabudowy jednorodzinnej. Wysokość budynków w tym rejonie wynosi od 8,0 m do 9,0 m (lokalnie z uwagi na konfigurację terenu – do 10,5 m). W projekcie planu przyjęto ww. wysokości zabudowy, tj. wprowadzono zabudowę nawiązującą gabarytami do zabudowy sąsiedniej.

Ad 1 c) Na przedmiotowym terenie w przewadze występują dachy strome, stąd kontynuacja takiej formy dachu. Wprowadzenie większych widełek w zakresie kąta nachylenia połaci dachów, tj. dopuszczenie 25 – 45 na jednym terenie spowodowałyby zbyt duże zróżnicowanie form dachów i wprowadziło architektoniczny chaos.

Ad 1 d) W sytuacji utrzymania przeznaczenia terenu – tj. zabudowy jednorodzinnej, uwaga dotycząca rezygnacji z ograniczenia realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej jest bezprzedmiotowa.

Ad 1 e) Wyłączenie z zabudowy terenu podyktowane jest ochroną obszarów o dużych spadkach oraz utrzymaniem dużego udziału terenów zieleni, co jest szczególnie ważne w bliskim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Wyłączona część terenu z zabudowy może stanowić część działki budowlanej.

Ad 1 f) Dla ograniczonego ruchu samochodowego (dojazd do kilku działek z zabudową jednorodzinna) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdno – 151 KD – X jest wystarczająca, a jego poszerzenie o skarpę nieuzasadnione. Włączenie trójkątnych fragmentów

z terenu 008 MN2 do ulicy 116 KD – D i ciągu pieszo - jezdni 151 KD – X jest pod względem komunikacyjnym nieuzasadnione i nie wpłynie na funkcjonowanie ww. dróg.

Ad 2 d) Utrzymano dachy strome z uwagi na przeważający w sąsiedztwie ten rodzaj dachów.

Ad 2 e), 3 c) Utrzymano zakaz realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce w celu uniknięcia łączenia budynków MW1 co mogłoby prowadzić do powstania budynków o zbyt dużych gabarytach.

Ad 3 a) Zabudowa szeregowa na terenach oznaczonych symbolami 006 MN3 oraz 007 MN3 powstała w sposób przypadkowy, na podstawie dawnych planów realizacyjnych, bez kontekstu z otoczeniem. Zabudowa ta stanowi wyraźny dysonans przestrzenny i nie może stać się wyznacznikiem zagospodarowania terenu o numerze 008 MN2. Ponadto znaczna różnica poziomów terenu (ok. 13 m) oraz dostępność z innej drogi publicznej powoduje brak relacji przestrzennych między tymi terenami. Dodatkowo na terenie 008 MN2 istnieją już budynki jednorodzinne wolno stojące.

Ad 3 d) Włączenie wskazanych terenów do ulicy 116 KD–D i 151 KD–X nie ma uzasadnienia – nie wpłynie na obsługę komunikacyjną.

32. Marcus Gerlee pismem z dnia 17 stycznia 2009 roku, złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 31. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył uwagi w sposób określony w pkt. 31.

33. Wilga Development Sp. z o.o. złożyła uwagę o nw. treści:

Wniosek o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 641/77 przy ul. Widok 10-11, należącej do wnioskodawcy. Teren ww. działki objęty został zapisami oznaczonymi 013 MN1, MW1; 018 MN2 oraz na fragmencie 104 ZL i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskim stopniu zainwestowania głównie w postaci niewielkiej zabudowy wolnostojącej na stosunkowo dużych działkach.

Wniosek o uwzględnienie możliwości realizacji na terenie działki nr 641/77 zabudowy w postaci jednego przedsięwzięcia poprzez:

- 1) możliwość realizacji zabudowy o charakterze wielorodzinnym na terenie całej działki nr 641/77,
- 2) rezygnację z wymogu ograniczenia możliwości zabudowy jeden budynek na jednej działce,
- 3) zmniejszenie parametru min. powierzchni działki do ok. 500-600 m² dla zabudowy wolnostojącej, co odpowiada wielkości działek istniejących w tym rejonie miasta,
- 4) zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do ok. 50 % co podyktowane jest warunkami terenowymi,
- 5) zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do np. 15 m.,
- 6) dopuszczenie możliwości zastosowania dachów płaskich,
- 7) wprowadzenie odpowiednich zmian w dopuszczalnym współczynniku intensywności zabudowy.

Teren działki nr 641/77 posiada zróżnicowane ukształtowanie o spadkach dochodzących do 25 % o ekspozycji południowej i południowo-zachodniej. Takie ukształtowanie wymaga poniesienia sporych nakładów na zagospodarowanie – przede wszystkim na przeprowadzenie komunikacji oraz niezbędnych prac niwelacyjnych. Działania takie możliwe są tylko w sytuacji realizacji inwestycji na ww. działce w postaci jednego kompleksowego przedsięwzięcia. Przeznaczenie znacznej powierzchni działki na układ komunikacyjny uzasadnia podniesienie parametru dopuszczalnej zabudowy. Zaproponowane dopuszczalne maksymalne wysokości zabudowy nie są dostosowane do faktycznego ukształtowania terenu. Wprowadzenie zabudowy o zakładanej w projekcie planu wysokości wymagałoby przeprowadzenia dużych prac niwelacyjnych, co z jednej strony odbiłoby się na opłacalności inwestycji, z drugiej zaś w istotny sposób ingerowało w krajobraz.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) Dopuszczono możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) na terenie oznaczonym symbolem 018 MN2.

Ad 5) Dopuszczono podwyższenie wysokości zabudowy o 1,5 m na terenie 013 MN1, MW1 – odpowiednio do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, podwyższono wysokość zabudowy na terenie 018 MN2 (rozszerzonym o przeznaczenie MW1) poprzez wprowadzenie zapisu – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. Konsekwencją ww. zmiany była korekta kąta nachylenia połaci dachowych, tj. 35 - 40 .

Ad 7) W związku z poszerzeniem przeznaczenia terenu 018 MN2 o możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) skorygowano wskaźniki - do wielkości odpowiadających takiej zabudowie.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Wilgę Development Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 2) Utrzymuje się zakaz realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce w celu uniknięcia łączenia budynków MW1, co mogłoby prowadzić do powstania budynków o zbyt dużych gabarytach. Powyższe ustalenie wynika także z dostosowania charakteru zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) do zabudowy jednorodzinnej, w przypadku, gdy oba typy zabudowy znajdują się w sąsiedztwie.

Ad 3) Proponowane zmniejszenie powierzchni działek do 500 m² na terenie o dużych spadkach utrudni usytuowanie budynku i doprowadzi do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, co ze względów krajobrazowych i komunikacyjnych jest niewskazane. Zbliżona powierzchnia działek dla obu rodzajów zabudowy (MN1 i MW1) zapewni jednolity charakter przestrzeni.

Ad 4) Zwiększenie powierzchni zabudowy do 50 % spowodowałoby powstanie zbyt intensywnej zabudowy (wskaźnik intensywności wyniósłby 1,5) i doprowadziłoby do znacznej dewastacji eksponowanego terenu.

Ad 5) Zwiększenie wysokości zabudowy do 15 m nie jest właściwe, ponieważ w najbliższym otoczeniu występuje w większości zabudowa o wysokości 8 – 9 m, maksymalnie 12,0 m.

Ad 6) Zarówno w południowej części obszaru jak i w najbliższym sąsiedztwie występują w przewadze dachy strome, z tego względu przyjęto zasadę kontynuacji przeważającej formy dachu. Ustalona w projekcie planu forma dachu pod względem przestrzennym lepiej „wpisuje się” się w teren o zróżnicowanej konfiguracji.

34. Wilga Development Sp. z o.o. złożyła ponadto uwagę zawierającą wniosek o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 641/77 przy ul. Widok 10-11, należącej do wnioskodawcy oraz wniosek o zredukowanie stawki opłaty planistycznej zaproponowanej na poziomie 30 % do poziomu, na jakim kształtuje się dla terenów sąsiednich, tj. 0 %. Działka nr 641/77 znajduje się na terenie zabudowanym, posiada „dobre sąsiedztwo”, tym samym przed wykonaniem projektu planu istniała możliwość jej zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wilgę Development Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Teren działki nr 641/77 obecnie klasyfikowany jest jako rolny. Ustalenia projektu planu umożliwią realizację zabudowy, obsługę komunikacyjną i inżynierską przedmiotowego terenu. W związku z powyższym wartość działki nr 641/77 wzrośnie, nie ma więc podstaw do redukcji stawki procentowej.

35. Radca prawny Krzysztof Jakubowski z Kancelarii Radcy Prawnego Jakubowski Krzysztof, w imieniu Andrzeja i Ewy Gromek, złożył nw. uwagę:

Wniosek o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 470/11 przy ul. Stoigniewa - Ceynowy, należącej do wnioskodawcy do Andrzeja i Ewy Gromek. Zapisy projektu planu ograniczające możliwość zabudowy do niewielkiego płaskiego fragmentu działki położonego przy zabudowie przy ul. Ceynowy 10b wykluczają możliwość realizacji na przedmiotowej działce jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej realizowanej jako inwestycji samodzielnej. Ograniczenie strefy MN1 do niewielkiego fragmentu płaskiego terenu przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości zabudowy do 25 % pow. wydzielonej działki pozbawiają działkę 470/11 charakteru działki budowlanej. Zaproponowane zapisy nie tylko uniemożliwiają wprowadzenie zabudowy, ale uniemożliwiają dysponowanie w jakimkolwiek zakresie terenem stanowiącym własność wnioskodawców. Wniosek o uwzględnienie możliwości realizacji na działce nr 470/11 zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem obejmującym cały teren działki w postaci jednego przedsięwzięcia poprzez wprowadzenie następujących zmian:

- 1) możliwość realizacji zabudowy o charakterze wielorodzinnym na terenie działki 470/11,
- 2) zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do ok. 50 % co podyktowane jest warunkami terenowymi,
- 3) zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do np. 15 m.,
- 4) dopuszczenie możliwości zastosowania dachów płaskich również dla wyższej niż parterowa zabudowa,
- 5) wprowadzenie odpowiednich zmian w dopuszczalnym współczynniku intensywności zabudowy.

Wprowadzenie na terenie ww. działki w postaci jednego kompleksowego przedsięwzięcia pozwoli na realizację zakładanych w planie elementów zagospodarowania miejskiego np. ciągu pieszego, a funkcjonalnie i przestrzennie domknie kształtującą się pierzeje ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez radcę prawnego Krzysztofa Jakubowskiego z Kancelarii Radcy Prawnego Jakubowski Krzysztof, w imieniu Andrzeja i Ewy Gromek uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nieforemna działka nr 470/11 jest częściowo zadrzewiona oraz odznacza się dużymi spadkami i skarpami. Położona jest w strefie zabudowy jednorodzinnej. Incydentalny budynek wielorodzinny, przy ul. Stoigniewa 25, o przypadkowej lokalizacji „obcy” przestrzennie i krajobrazowo nie może być wyznacznikiem dla przeznaczenia terenu położonego w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej.

Ad 2) Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,50 oznaczałoby w konsekwencji wzrost wskaźnika intensywności do 1,5, który przekracza wskaźniki intensywności przyjmowane na terenach skoncentrowanej zabudowy wielorodzinnej. Utrzymując zabudowę jednorodziną wolno stojącą ustalony wskaźnik intensywności 0,25 pozwala na usytuowanie budynku o powierzchni zabudowy ok.180 m².

Ad 3) Zwiększenie wysokości zabudowy do 15 m nie jest możliwe, ponieważ w najbliższym otoczeniu występuje w większości zabudowa nie przekraczająca 12,0 m.

Ad 4) Dachy budynków przy ul. Ceynowy i ul. Stoigniewa są w większości strome, co uzasadnia przyjęcie tego samego typu dachów na przedmiotowym terenie.

36. DTM PIOMAR Marcin Piontek złożył uwagę zawierającą wniosek o zmianę zapisu planu umożliwiającego budowę stacji bazowej na działce nr 567/11 w rejonie ul. Ceynowy – karata terenu 024 MN2.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez DTM PIOMAR Marcin Piontek uzasadnia się następująco:

W planie wskazano lokalizację dla stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie 022 MN1 (czyli w stosunkowo niewielkiej odległości od proponowanej w uwadze lokalizacji na terenie 024 MN2) co wydaje się bardziej odpowiednim rozwiązaniem, biorąc pod uwagę fakt, że proponowana lokalizacja jest działką plombową w zabudowie jednorodzinnej.

37. Ewa Utecht złożyła uwagę o nw. treści:

Uwagi i spostrzeżenia dotyczące Wzgórza Dreszera:

- 1) W miejscu obecnej zabudowy jednorodzinnej wytyczone są drogi dojazdowe i ciągi piesze. Dlaczego nie zostały one poprowadzone w miejscu obecnych ulic, tylko tam gdzie stoją budynki mieszkalne?
- 2) Dlaczego do tej pory nikt z władz miasta nie zainteresował się siecią energetyczną wysokiego napięcia, pod którą mieszkają ludzie? Z jakich środków zostaną pokryte wysokie koszty przebudowy tej sieci?
- 3) Czy obecne zabudowania będą mogły pozostać? Jeżeli nie to co z ich mieszkańcami? W jaki sposób władze miasta pomogą obecnym mieszkańcom „Drewnianej Warszawy”? Czy znajdą się fundusze na pomoc w uzyskaniu innego miejsca zamieszkania?

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewę Utecht uzasadnia się następująco:

Ad 1) Istniejące ulice są bardzo wąskie i nie spełniają wymogów ustawy o drogach publicznych zarówno w zakresie szerokości, jak i dopuszczalnych spadków. Poszerzenie istniejących ulic do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami wymagałoby i tak wyburzenia budynków.

Ad 2) Na Wzgórzu Orlicz – Dreszera projektowana jest zabudowa o wysokości do 6 lub do 9 kondygnacji nadziemnych. W strefie ograniczeń od linii wysokiego napięcia możliwa jest zabudowa do ok. 12,0 m jednak dopuszczalną wysokość zabudowy w ww. strefie należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej. Wprowadzenie tam wyższej zabudowy wymaga skablowania linii energetycznej, które w projekcie planu jest dopuszczone (skablowanie oznacza linię podziemną). Koszt skablowania obciąży potencjalnego inwestora.

Ad 3) Istniejąca zabudowa jest zabudową substandardową, w złym stanie technicznym i nie spełnia w bardzo wielu przypadkach wymogów Prawa budowlanego. Dla zapewnienia ładu przestrzennego i poprawienia jakości zamieszkiwania na terenie Wzgórza Dreszera projektowana jest zabudowa wielorodzinna. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Problem uprawnień i roszczeń dotychczasowych mieszkańców wiążący się z kwestiami własności gruntów nie dotyczy ustaleń planu.

38. Irena Radzimowska złożyła uwagę o nw. treści:

Uwagi i spostrzeżenia dotyczące Wzgórza Dreszera:

- 1) w planie Wzgórza Dreszera zapisane jest, że będzie znajdowała się zabudowa jedno- lub wielorodzinna o wysokości do 9 m lub nawet 10,5 m. Przez teren przebiega dość nisko linia wysokiego napięcia, która obecnie uniemożliwia budowę tak wysokich budynków. Co miasto planuje z obecnym przebiegiem sieci energetycznej? Czy okablowanie wpuszczone będzie pod ziemię oraz z jakich środków miasto pokryje tak wysokie koszty przebudowy sieci?

- 2) Czy obecne zabudowania będą mogły pozostać, a jeżeli nie to co będzie z mieszkańcami?
- 3) W miejscu obecnej zabudowy jednorodzinnej wytyczone są drogi dojazdowe i ciągi piesze. Dlaczego nie zostały one poprowadzone w miejscu obecnych ulic, tylko tam gdzie stoją budynki mieszkalne?
- 4) Czy miasto przygotowało odpowiednie fundusze oraz zabezpieczy w przyszłych budżetach na odszkodowania dla mieszkańców w związku z realizacją planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wzgórza Dreszera?

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Irenę Radzimowską uzasadnia się w sposób określony w pkt. 37.

39. Stowarzyszenie Zwykłe Mieszkańców Wzgórza Dreszera z siedzibą w Gdyni złożyło uwagę o nw. treści:

Robota planowania i zagospodarowania wskazana przez fachowców na kreślonych mapach, to kserokopie map z Wydziału Geodezji Miasta Gdynia. Z dawnych lat. Na wybiórczo sprawdzonych przez nas obrębach terenu istnieją obiekty, których nie ma nawet kilkadziesiąt lat.

Ponadto pismo zawiera szereg ogólnych sformułowań dotyczących odczuć mieszkańców Wzgórza Dreszera związanych z obecną sytuacją, nie dotyczących ustaleń planu.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Stowarzyszenie Zwykłe Mieszkańców Wzgórza Dreszera z siedzibą w Gdyni uzasadnia się następująco:

Zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został sporządzony na mapie zasadniczej uzyskanej z Urzędu Miasta Gdyni, Wydział Geodezji, Referat Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej. Przedmiotowa mapa zawiera poświadczenie zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 09.08.2008 r. W ramach prac planistycznych przeprowadzono również inwentaryzację istniejącej zabudowy i użytkowania terenu, gdzie uzupełniono nowe budynki oraz te nieistniejące, co oznaczono odpowiednio graficznie – zgodnie ze stanem na dzień sporządzania przedmiotowego opracowania (sierpień 2007r.). Zabudowa Wzgórza Orlicz Dreszera jest zabudową substandardową, w złym stanie technicznym, bez dojazdów i uzbrojenia. Poprawa warunków zamieszkania, zapewnienie obsługi komunikacyjnej (drogi – o szerokości minimum 10,0 m) i uzbrojenie terenu nie jest możliwe przy aktualnym stanie prawnym i sposobie zagospodarowania, a także przy obecnej formie i jakości zabudowy.

40. Janina i Mieczysław Marciniak złożyli uwagę o nw. treści:

Dotyczy działek nr 764/173 oraz 761/181:

- 1) obecne drogi dojazdowe do działki są jedynymi możliwymi, którymi można dojechać,
- 2) duży spadek ziemi (skarpy),
- 3) w tej sprawie złożone jest pismo (mapka) w Biurze Projektów, ul. Wendy 7,
- 4) zachować odległość pomiędzy budynkami,
- 5) domki jednorodzinne o niskiej zabudowie,
- 6) zaplanować dostęp, miejsce infrastruktury wszelkiej,
- 7) przy planowaniu instalacji mieć na uwadze dom należący do składających uwagę.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Janinę i Mieczysława Marciniak uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obecnie funkcjonujące drogi mają charakter czasowy, ponieważ nie spełniają wymagań technicznych zawartych w przepisach dotyczących projektowania dróg.

Ad 2,3) Ukształtowanie terenu będzie jednym z elementów zagospodarowania terenu.

Ad 4) W projekcie zagospodarowania terenu będą zachowane wymagane przepisami odległości od zabudowy i granic terenu.

Ad 5) W projekcie planu przewidziana została zabudowa wielorodzinna, jednak teren może być użytkowany do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z założeniami planu.

Ad 6, 7) Główne ciągi uzbrojenia będą projektowane i realizowane w projektowanych drogach publicznych, co pozwoli na podłączenie sąsiednich nieruchomości do uzbrojenia.

41. Tomasz Rzeppa, Jadwiga Rzeppa i Artur Rzeppa złożyli uwagę o nw. treści:

- 1) Teren 001, działka nr 651/85 – przeznaczenie pod zabudowę większej pow. terenu, który w planie przedstawiony jest jako las i wyłączony jest z zabudowy; dopuszczenie do podziału mniejszej pow. działek, która w planie wynosi 900 m².
- 2) Teren 003, działka 648/87 – przeznaczenie pod budowę terenu, który obecnie porośnięty jest lasem.
- 3) Teren 003, działka nr 586/88 – dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, która jest na sąsiedniej działce nr 670/87.

4) Teren 101 ZP, KD-X, działka 478/85 – w miejsce zieleni urządzonej i ścieżek rowerowych dopuścić zabudowę jednorodzinną.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Tomasza Rzeppę, Jadwigę Rzeppę i Artura Rzeppę uzasadnia się następująco:

Ad 1) Część terenu 001 MN1 wyłączona jest z zabudowy z powodu konfiguracji terenu i występującego zdrzewienia. Dodatkowo jest to teren bezpośrednio przylegający do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Przedmiotowy teren może stanowić część działek budowlanych i być zagospodarowany w formie zieleni przydomowej. Przyjęta w projekcie planu min. powierzchnia działek budowlanych wynika z ukształtowania terenu (stok o dużym nachyleniu). Zwężenie frontu działek do np. 18 m jest niekorzystne na stoku o dużych spadkach wynoszących ok. 20 %. W związku z powyższym oraz ze względu na duże ograniczenia komunikacyjne (dojazd ciągiem pieszo – jezdny) w konsekwencji na terenie 001 MN1 należało utrzymać wymagania dotyczące min. powierzchni działki budowlanej.

Ad 2) Część działki nr 648/87 została wyłączona z zabudowy ze względu na istniejące zdrzewienia oraz konfigurację terenu. Dopuszczono zabudowę na części działki by nie pozbawiać właściciela prawa do jej zabudowy.

Ad 3) Położona na terenie 003 MN2 działka nr 586/88 posiada powierzchnię 575 m², a więc mniej niż ustalona w projekcie planu min. powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej wynosząca 600 m². Brak jest możliwości zlokalizowania na ww. działce zabudowy wielorodzinnej. Blok mieszkalny wielorodzinny na działce nr 670/87 stanowi dysonans przestrzenny w ciągu zabudowy jednorodzinnej i nie może być wyznacznikiem rodzaju zabudowy przy ul. Leszczynki.

Ad 4) Teren oznaczony symbolem 101 ZP, KD-X znajduje się pod linią WN 110 kV przebiegającą nisko nad ziemią, gdzie zgodnie z wytycznymi Energii wysokość obiektów nie może przekraczać 3,0 m. Powyższe wyklucza zabudowę mieszkaniową.

42. Henryk Przyborowski złożył uwagę zawierającą wniosek o wstrzymanie jakichkolwiek ruchów inwestycyjno – budowlanych na nieregulowanej własności ziemi należącej do Antoniego i Elżbiety Przyborowskich 091 UO, US o pow. 5,80 ha położonej przy ul. Dembińskiego 101.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Henryka Przyborowskiego uzasadnia się następująco:

Zgodnie z danymi figurującymi w rejestrze ewidencji gruntów Wydziału Geodezji – Urzędu Miasta Gdyni działka nr 468/78 należy do Gminy Miasto Gdynia. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Plan miejscowy ustala przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast nie wiąże się bezpośrednio z podjęciem działań inwestycyjno – budowlanych.

43. Michał Pojliszser złożył uwagę o nw. treści:

1) Przebieg drogi 133 KD-D 1/2 jest niedostosowany do rzędnych terenu – wymusza kosztowną niwelację terenów obsługiwanych przez tę drogę. Droga koliduje ze słupem wysokiego napięcia 110 kV – budowa drogi wymagała będzie przebudowy lub skablowania linii napowietrznej. Dodatkowo zapis mówiący, iż warunkiem realizacji zabudowy jest wyprzedzająca lub równoległa realizacja odpowiednich dróg oznacza skuteczne zablokowanie realizacji zabudowy. Przebieg drogi nie uwzględnia istniejących podziałów własnościowych doprowadzając do nieuzasadnionego rozdrobnienia terenów należących do jednego właściciela.

2) Dla terenu 059 MW3 plan wprowadza w pasie 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 037 MN1, MW1 ograniczenie wysokości zabudowy do 14,0 m (4 kondygnacji). Teren 059 MW3 położony jest ok. 10 – 12 m od strony północnej powyżej terenu 037, zatem zabudowa wyższa niż 4 kondygnacje nie powodowałaby zacielenia zabudowy znajdującej się na południowym stoku wzdłuż ul. Kalksztajnow. Dodatkowo wzdłuż granicy terenu 059 z terenem 037 występują trudne do zabudowy skarpy, na których można wprowadzić zieleń izolacyjną.

3) Dla terenów 060 MW3 i 061 MW3 plan wprowadza zapis dotyczący sytuowania budynków osią podłużną równoległą do ulicy 135 KD-D 1/2. Tereny 060 i 061 przylegają bezpośrednio do ul. Orlicz – Dreszera. Po stronie północno – wschodniej tej ulicy istnieje zabudowa o wysokości 5 – 12 kondygnacji usytuowana osią podłużną niemal prostopadle do osi ulicy. Celowym byłoby rozważenie zasady lokalizowania zabudowy na terenach przyległych do ul. Orlicz – Dreszera osią podłużną prostopadle (dla budynków powyżej 4 kondygnacji) lub równoległą do osi tej ulicy (dla budynków do 4 kondygnacji), z dopuszczeniem kształtowania rzutu budynku w formie litery „L” lub „U”.

4) Przebieg linii 110 kV oznaczony na rysunku planu nie odpowiada istniejącemu przebiegowi (tereny 058, 059, 060, 061). Linia o przebiegu prostopadłym do ul. Orlicz – Dreszera zawieszona jest na słupie zlokalizowanym pomiędzy budynkami 21H i 27H. W planie wprowadzono 40 m strefę

ograniczenia wysokości zabudowy do 12 m. Strefy te są znacznie szersze od stref wynikających z zachowania normatywnej odległości od sieci 110 kV – $14,5 \times 2 = 29$ m, a możliwość usytuowania zabudowy o wys. 12 m pod siecią jest teoretyczna. Właściwszym rozwiązaniem byłoby zawężenie strefy do 29 m i dopuszczenie poza strefą wyższej zabudowy, tj. 5 – 12 kondygnacji.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Usytuowanie budynków osią podłużną do ulicy 135 KD – D miało na celu stworzenie zorganizowanej pierzei. Uwagę uwzględniono poprzez wykreślenie zapisu dotyczącego sposobu usytuowania budynków.

Ad 4) Przebieg linii wysokiego napięcia na rysunku planu jest zgodny ze stanem istniejącym i został uzgodniony z gestorem sieci Energa – Operator SA Oddział w Gdańsku. Prawidłowa jest także strefa ograniczeń wynosząca 20,0 m od osi linii po obu jej stronach - wynika z obowiązujących przepisów. Wprowadzono obowiązek uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (20,0 m od osi linii w obie jej strony) z gestorem sieci, aby uniknąć kolizji np. w trakcie budowy. Odległość zabudowy od linii energetycznej WN może być mniejsza niż 20 m, jednak zostanie ustalona w trakcie uzgodnień projektu budowlanego. Skorygowano zapisy projektu: zamiast sztywnych ograniczeń wysokości do 12,0 m w strefie ograniczeń wprowadzono zapisy o konieczności uzgodnienia wysokości zabudowy w strefie z gestorem sieci. Zwiększono wysokości zabudowy – do 30,0 m, do 9 kondygnacji nadziemnych na terenie 060 MW3 i 061 MW3. W konsekwencji powyższej zmiany zwiększono intensywność zabudowy – do 1,8 na terenach 060 MW3 i 061 MW3.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Michała Pojliszera uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przebieg ulicy 133 KD-D 1/2 jest dostosowany do projektowanych rzędnych, natomiast teren Wzgórza Orlicz – Dreszera wymaga odpowiedniego ukształtowania. W trasowaniu ulicy 133 KD-D wzięto pod uwagę rzędne na całym jej przebiegu oraz na skrzyżowaniach, a więc uwzględniono także rzędne ulic, z którymi ulica 133 KD-D 1/2 się łączy. Uwzględniono także na wniosek Pana Michała Pojliszera ominięcie projektowanych budynków na działce 848/173. Realizacja drogi 133 KD-D w przypadku nieskablowania linii WN (projekt planu dopuszcza skablowanie linii), będzie wymagała przeniesienia słupa na teren przyległy np. w kierunku wschodnim. Nie można realizować zabudowy bez zapewnienia dojazdu i uzbrojenia terenu. Wymóg realizacji ulic wyprzedzającej lub równoległej z realizacją zabudowy jest uzasadniony. Na Wzgórzu Orlicz – Dreszera, na skomplikowanym pod względem fizjograficznym terenie, trasowanie ulic publicznych wymaga przede wszystkim zapewnienia prawidłowych rozwiązań technicznych i obecne podziały własnościowe nie mogą mieć decydującego znaczenia. W związku z przeznaczeniem terenu (zabudowa wielorodzinna) struktura własności może się zmienić np. poprzez wykupienie terenów przez inwestora.

Ad 2) Ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 059 MW3, w pasie terenu przyległym do terenu 037 MN1,MW1, nie wynika z zacienienia, lecz z uniknięcia rażącej dysproporcji pomiędzy istniejącą na terenie 037 zabudową jednorodziną i projektowaną na terenie 059 zabudową wielorodziną – a więc różnic gabarytów pomiędzy obiema formami zabudowy.

44. Lidia Krawczak złożyła nw. uwagę:

1) Propozycje dotyczące dróg 133 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 oraz 165 KDW-X (odnoszące się do działek nr 619/50 oraz 620/50):

- a) przedłużenie przebiegu drogi 135 KD-D 1/2 poprzez teren 061 MW3 wzdłuż terenu 097 ZP i włączenie jej do drogi 106 KD-Z 1/2,
- b) rezygnacja z połączenia drogi 133 KD-D 1/2 z drogą 108 KD-L 1/2,
- c) zmiana przebiegu i parametrów drogi 133 KD-D 1/2 na odcinku połączenia z drogą 108 KD-L 1/2 i połączenie jej z istniejącą drogą 165 KDW-X (ewentualnie zmianę tej drogi na np. jednokierunkową).

2) Propozycja wprowadzenia do kart terenu 059, 061, 063 zapisu odnośnie stawki procentowej, tj. „nie dotyczy” lub „z wyłączeniem nieruchomości o numerze działki 619/50 i 620/50”. Pismo zawiera załączniki graficzne.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Lidie Krawczak uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Proponowane połączenie ulicy 135 KD – D z ulicą 106 KD – Z jest technicznie niemożliwe, ponieważ różnica poziomów między tymi ulicami wynosi ok. 15 m, co przy długości odcinka ok. 75 m skutkuje 20 % spadkiem podłużnym ulicy, przekraczającym dopuszczalne spadki wynoszące 12 %.

Ad 1 b) Połączenie ulicy 133KD – D z ulicą 108 KD – L jest jedynym połączeniem z ul. Kalksztajnow. Projektowana intensywna zabudowa Wzgórza Orlicz – Dreszera wymaga powiązań zewnętrznych z różnych kierunków, w tym od strony ul. Kalksztajnow.

Ad 1 c) Nie ma możliwości w przebiegu ulicy 133 KD – D zmiany klasyfikacji technicznej odcinka tej ulicy na KDW – X. Włączenie ulicy 133 KD – D do ulicy 108 KD – L (Kalksztajnow) jest niemożliwe po trasie ciągu pieszo – jezdni z uwagi na istniejące na tym ciągu łuki nieodpowiadające parametrom drogi dojazdowej (łuki poziome, szerokość ulicy) oraz spadki terenu.

Ad 2) Działki nr 619/50 i 620/50 położone są na obszarze substandardowej zabudowy jednorodzinnej. Brak dojazdu do ww. zabudowy z drogi publicznej nie pozwoliłby na wydanie decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę wielorodzinną. Projekt planu umożliwi realizację zabudowy wielorodzinną z usługami oraz zapewni obsługę komunikacyjną i inżynierską, co uzasadnia ustalenie stawki 30 %.

45. Małgorzata Kustos, Józef Samp, Gabriel Kustos, Maria Samp, Justyna Jaszczuk, Jan Samp, Felicja Zblewska, Janina Reszczyńska, Marzena Myslisz złożyli nw. uwagę:

Droga nr 133 KD-D 1/2, przebiegająca przez działkę nr 619/50, powinna przebiegać w sposób przedstawiony na dołączonym rysunku – tym samym likwiduje się trójkąt działki będący nieużytkiem oraz zwiększa się teren zabudowy, a działka nie traci zbyt wiele na wartości.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Małgorzatę Kustos, Józefa Samp, Gabriela Kustos, Marię Samp, Justynę Jaszczuk, Jana Samp, Felicję Zblewską, Janinę Reszczyńską, Marzenę Myslisz uzasadnia się następująco:

Ulica 133KD – D jest drogą publiczną i podlega przepisom ustawy o drogach publicznych w zakresie parametrów dotyczących szerokości ulicy w liniach rozgraniczających, łuków poziomych, spadków oraz zasad włączenia do ulic o wyższej klasie technicznej (w przypadku ulicy 133 KD–D – włączenie do ulicy Kalksztajnow). W trakcie prac nad projektem planu rozpatrywane były różne warianty przebiegu ulicy 133 KD-D, co pozwoliło wskazać w projekcie planu optymalny przebieg tej ulicy. Z uwagi na techniczne wymagania nie ma możliwości trasowania drogi publicznej wg propozycji załączonej do uwagi.

46. Józef Chmielewski i Wojciech Mordwiński złożyli nw. uwagę:

1) Wniosek o nieustalenie stawki procentowej tj. nie dotyczy, dla nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr 32758 i 32759.

2) Wnioski dotyczące terenów 058, 059, 060, 061:

a) zmiana intensywności zabudowy na „do 1,8”,

b) zmiana wysokości zabudowy na „do 25,0 m, do 7 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu”,

c) wprowadzić zapis: „na terenie 058 MW3 oraz 060 MW3 dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 50,0 m, do 15 kondygnacji nadziemnych”,

d) wprowadzić zapis: „na terenie 059 MW3 dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 40,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych”

e) zmiana powierzchni zabudowy na „do 0,35” pow. działki budowlanej przy czym na terenie 059 MW3 w pasie szerokości 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu 037 MN1, MW1 rzut budynku nie może przekroczyć 800 m²,

f) zmiana powierzchni biologicznie czynnej na „min. 20 %” pow. działki budowlanej,

g) zmiana szerokości elewacji frontowej na „nie ustala się”,

h) zmiana stawki procentowej na „nie dotyczy”.

3) Wnioski dotyczące terenu 062:

a) zmiana wysokości zabudowy na „do 25,0 m, do 7 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu”, w rejonie oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu dopuszcza się usytuowanie dominanty kompozycyjnej o wysokości do 50,0 m, do 15 kondygnacji nadziemnych,

b) zmiana powierzchni zabudowy na „do 0,35” pow. działki budowlanej,

c) treść jak pkt. 2 ppkt a,

d) treść jak pkt. 2 ppkt f,

e) treść jak pkt. 2 ppkt h.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2 a) Zwiększono intensywność zabudowy – do 1,8 na terenach 060 MW3 i 061 MW3.

Ad 2 b) Zwiększono wysokość zabudowy – do 30,0 m, do 9 kondygnacji nadziemnych na terenie 060 MW3 i 061 MW3.

Ad 2 e), 3 b) Zwiększono powierzchnię zabudowy – do 0,30 na terenach 058, 059, 060, 061 oraz 062. W konsekwencji powyższych zmian podwyższono proporcjonalnie powierzchnię zabudowy – do 0,35 na terenie 063.

Ad 2 f), 3 d) Uwzględniono częściowo poprzez zmniejszenie min. powierzchni biologicznie czynnej do 30 % pow. działki budowlanej na terenach 058, 059, 060, 061 oraz 062.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Józefa Chmielewskiego i Wojciecha Mordwińskiego uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2 h), 3 e) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni nie obowiązuje od 01.01.2004 r. Z chwilą wygaśnięcia planu teren Wzgórza Orlicz - Dreszera pozostał terenem substandardowej zabudowy jednorodzinnej bez uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej.

Projekt planu zmienia tę sytuację – przeznaczca cały teren pod zabudowę wielorodzinną, wprowadza układ dróg publicznych i sieć uzbrojenia technicznego, co uzasadnia ustalenie stawki procentowej na poziomie 30 %.

Ad 2 a), b), 3 c) Tereny 058, 059, 060, 061 oraz 062 stanowią obecnie obszar substandardowej zabudowy parterowej o nieodpowiednich drogach dojazdowych oraz bez właściwych urządzeń infrastruktury technicznej. W celu umożliwienia uporządkowania obszaru ustalenia projektu planu dopuszczają realizację intensywnej zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowych terenach, wprowadzając układ niezbędnych ulic publicznych dla obsługi komunikacyjnej i możliwości ich uzbrojenia. Wprowadzenie tego typu zabudowy na tak znacznym obszarze wiąże się także z koniecznością radykalnej przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej. Przeprowadzone analizy komunikacyjne oraz uwzględnienie charakteru zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym zabudowy przy ul. Kalksztajnow i ul. Dembińskiego, pozwoliły na ustalenie wysokich wskaźników intensywności wykorzystania terenu Wzgórza Orlicz – Dreszera. Należy podkreślić, że obszar Wzgórza Orlicz – Dreszera nie jest jedynym terenem inwestycyjnym na obszarze objętym opracowaniem projektu planu, dlatego w stosunku do pozostałych terenów projekt planu wprowadził istotne ograniczenia dla zagospodarowania ustalając preferencyjne warunki dla Wzgórza Orlicz – Dreszera – w celu ułatwienia jego uporządkowania. Możliwości dalszego zwiększania wskaźników urbanistycznych limitowane są przepustowością projektowanego układu komunikacyjnego.

Ad 2 c), d) Projekt planu dopuszcza sytuowanie dominant kompozycyjnych w miejscach wynikających z założeń kompozycyjnych całego obszaru, tj. na terenie 063 – w miejscu wjazdu do całego zespołu usługowo – mieszkaniowego oraz na terenie 063 – od strony Trasy Kwiatkowskiego. Wprowadzenie większej ilości dominant nie znajduje uzasadnienia kompozycyjnego, ponadto ograniczone jest uwarunkowaniami opisanymi w pkt. 2 a, b.

Ad 2 e) Ograniczenia gabarytów zabudowy wielorodzinnej na terenie 059 MW3 wynikają z sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej. Dopuszczony w sąsiedztwie terenu 037 rzut budynku nie większy niż 600 m² odpowiada budynkowi wielorodzinnemu o orientacyjnych wymiarach 12 – 15 m x 40 - 50m. (dopuszczono ponad trzykrotnie większą powierzchnię zabudowy niż charakterystyczna dla zabudowy jednorodzinnej).

Ad 2 g) Ograniczenie szerokości elewacji frontowej wynika z gabarytów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu – stok, właściwsze dla zagospodarowania przedmiotowego terenu wydaje się zastosowanie ograniczonej pod względem długości zabudowy ułatwiającej sploty powietrza i przewietrzanie zabudowy.

Ad 3 a) Projekt planu dopuszcza na terenie 062 wysokość zabudowy do 20,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych oraz usytuowanie dominanty kompozycyjnej do 40,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych. Ze względu na peryferyjne usytuowanie terenu w stosunku do wjazdu na teren Wzgórza Orlicz – Dreszera nie ma możliwości zrealizowania tutaj rozbudowanego programu usługowego, natomiast bliskie sąsiedztwo Trasy Kwiatkowskiego i ul. Morskiej nie sprzyja zwiększaniu programu mieszkaniowego ze względu na uciążliwości związane z hałasem.

47. Danuta Kowalska i Henryk Kowalski złożyli nw. uwagę:

Wnioski dotyczące karty terenu 034 MN3 w odniesieniu do działki nr 728/169:

- 1) podwyższenie wskaźników intensywności zabudowy do 0,75 i powierzchni zabudowy do 0,3,
- 2) włączenie do powierzchni działki nr 728/169 jej części w postaci skrawka terenu w kształcie klina (pod linią WN) jako podstawy do obliczania wskaźników intensywności i powierzchni zabudowy,
- 3) zachowanie istniejącej linii zabudowy dla działki nr 728/169 – 4 m,
- 4) dopuszczenie możliwości rozbudowy budynku na działce nr 728/169 zgodnie z wnioskowanymi wskaźnikami i parametrami, gdyż przewidziane w projekcie planu w nawiązaniu do zapisu pkt. 6 lit. h uniemożliwiają to.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Część działki nr 728/169 (teren w kształcie klina) znajdująca się w strefie ograniczeń od linii WN 110 kV nie jest wyłączony z obliczeń wskaźników intensywności i powierzchni zabudowy – w przypadku działań inwestycyjnych wymaga jedynie uzgodnień z gestorem sieci.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Danutę Kowalską i Henryka Kowalskiego uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) W stanie istniejącym na działce nr 728/169 wskaźniki przedstawiają się następująco: powierzchnia działki ok. 700 m², wskaźnik intensywności zabudowy – ok. 0,45, powierzchnia zabudowy – ok. 15 %. Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne tj. intensywność zabudowy – do 0,60 oraz powierzchnia zabudowy – do 0,25, pozwalają na zwiększenie powierzchni całkowitej budynku o ok. 108 m², a powierzchni zabudowy o ok. 70 m². Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne umożliwiają rozbudowę budynku, lecz ograniczenia wynikające z kształtu działki i wymaganych przepisami odległości od granic działki prawdopodobnie nie pozwolą na całkowite wykorzystanie ustalonych wskaźników. Budynek usytuowany jest na terenach zabudowy jednorodzinnej, więc istnieje możliwość wydzielenia tylko dwóch lokali mieszkalnych.

Ad 3) Ul. Kordeckiego jest przewidziana do poszerzenia i stanowić będzie ulicę lokalną z dopuszczeniem komunikacji zbiorowej (autobusy). Z tego względu zachowuje się ustaloną w projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy.

48. Grażyna i Ryszard Nosal złożyli nw. uwagę:

Uwaga do działek nr 680/10 i 50 należących do składających pismo:

- 1) droga 112 KD-L przebiega na działce nr 50,
- 2) planowane przejście dla pieszych 161 KD-X przecina działkę dzieląc ją na dwie części, z czego przynajmniej jedna traci walory potencjalnej działki budowlanej,
- 3) szerokość planowanej drogi wpływa na zagospodarowanie terenu prywatnego – pas działki nr 50 został automatycznie wyjęty spod możliwości zabudowy na szerokości 6 m.

Realizując zaprojektowany plan odnośnie drogi 112 KD-L 1/2 oraz przejścia 161 KD-X Miasto spowoduje, że zostaną utracone walory użytkowe działki nr 50 (teren 024 MN2 i 027 MN2). Plan w obecnym kształcie realizuje wyłącznie interes Miasta i służy wymogom projektowym w zakresie planowanych zmian – drogi i przejścia. Właściciele działki nr 50 oczekują od Władz Miasta inicjatywy w zakresie zminimalizowania potencjalnych strat, są otwarci na współpracę, rozważą wszelkie propozycje (np. odsprzedaż).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Po uchwaleniu planu właściciel terenu może ubiegać się o wykupienie przez Gminę części działki pod drogę publiczną i publiczne przejście pieszce.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Gabrielę i Ryszarda Nosal uzasadnia się następująco:

Działka nr 50 – z racji swoich wymiarów (wąski podłużny pas terenu wzdłuż ulicy – szerokość działki w najszerszym miejscu wynosi ok. 10 m), nie może być wykorzystana do zabudowy. Z uwagi na powyższe, projektowane przejście pieszce oraz nieznaczne podcięcie działki pod ulicę 112 KD – L i ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających drogi nie powoduje utraty cech działki budowlanej. Ponadto działka nr 50 odcina dostęp działek usytuowanych na terenie 024 MN2 wzdłuż drogi publicznej 112 KD-L 1/2. Wykup pozostałej części działki nr 50 powinien być przedmiotem negocjacji z osobami zainteresowanymi dostępem do drogi publicznej – 112 KD-L 1/2.

49. Tatiana Łoginowa złożyła nw. uwagę:

Wniosek o zmianę następujących zapisów w odniesieniu do działki nr 719/59 na terenie oznaczonym 064 MW2:

- 1) pkt. 6 lit. e w karcie terenu 064 MW2 powinien brzmieć „powierzchnia zabudowy do 0,25 pow. działki budowlanej, dla działki nr 719/59 z zabudową usługowo – mieszkalną powierzchnia zabudowy do 0,32 pow. działki budowlanej”,
- 2) zapis pkt. 6 lit. f w karcie terenu 064 MW2 powinien brzmieć: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, dla działki nr 719/59 z zabudową usługowo – mieszkalną min. 20 % pow. działki budowlanej”,
- 3) ustęp 1 ppkt 4 lit. c paragrafu 10 powinien brzmieć „min. 2,5 miejsca postojowego na 100 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych” oraz min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie z czego min. 10 % miejsc należy urządzić jako ogólnodostępne.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 1, 2) Biorąc pod uwagę istniejącą na działce nr 719/59 zabudowę usługową – parterowy budynek o rozległym rzucie – zmieniono zapisy projektu planu poprzez dopuszczenie ewentualnej adaptacji przedmiotowego budynku usługowego (lub zmianę jego funkcji na budynek parkingowy) i zmianę związanych z tym wskaźników: zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – min. 20 % oraz dopuszczenie zmniejszenia wymagań parkingowych.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Tatianę Łoginową uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2, 3) Ze względu na wielkość działki możliwa jest adaptacja istniejącego budynku na funkcje usługowe, natomiast nie ma możliwości rozbudowy tego budynku o funkcje mieszkaniową. Brak możliwości zapewnienia na działce odpowiedniej liczby miejsc postojowych i terenów rekreacyjnych.

50. Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. złożyła nw. uwagę:

Wniosek o zmianę następujących zapisów w odniesieniu do działki nr 719/59 na terenie oznaczonym 064 MW2:

- 1) zapis pkt. 6 lit. f w karcie terenu 064 MW2 powinien brzmieć: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, dla działki nr 719/59 z zabudową usługową – min. 20 % pow. działki budowlanej”,
- 2) ustęp 1 ppkt 4 lit. c paragrafu 10 powinien brzmieć „min. 2,5 miejsca postojowego na 100 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych” lub zawierać zapisy umożliwiające przyjęcie innych wskaźników miejsc postojowych, np. 80 % wymaganych wskaźnikami miejsc postojowych.

Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył uwagę w sposób określony w pkt. 49. Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Grupę Inwestycyjną Sp. z o.o. uzasadnia się w sposób wskazany w pkt. 49.

51. Józef Wrotniak i Adam Wrotniak złożyli nw. uwagi:

Na działkach nr 595/45 i 596/45 przy ul. Orlicz – Dreszera 13 zaplanowano lokalizację C i W (tereny urządzeń ciepłownictwa, tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę). Przyjęta lokalizacja C i W burzy dotychczasowe prywatne plany. Zachodzi obawa przed trudnościami, niedogodnościami, stratami materialnymi i być może nieporozumieniami rodzinnymi.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Józefa Wrotniaka i Adama Wrotniaka uzasadnia się następująco:

Działka nr 596/45 jest działką drogową włączoną w linię rozgraniczającą ulicy Orlicz – Dreszera. Działka 595/45 została włączona do terenu projektowanego osiedla wielorodzinnego i zarezerwowana na tereny infrastruktury technicznej. Ze względu na sąsiedztwo stacji wymiennikowej ciepła, przeznaczona została pod stację wodociągową podnoszenia ciśnienia. Po uchwaleniu planu właściciel ma prawo ubiegać się o wykupienie działki lub o działkę zamienną.

52. Beata i Waclaw Skroczy złożyli nw. uwagę:

- 1) Właściciele działek 257/134 i 260/138 oraz 287/134, 285/138, 284/134 nie wyrażają zgody na uchwalenie planu dla ww. działek w takiej postaci w jakiej został przedstawiony do wglądu. Powstający plan ogranicza możliwości wybudowania na ww. działkach budynku wielorodzinnego, który wg. dotychczasowego planu można było budować.
- 2) Prawomocna decyzja o warunkach zagospodarowania terenu, wydana w dniu 26.02.1998 r. – powtórnie przedłużona do 01.05.2000 r. pozwala na budowę budynku wielorodzinnego z garażem w przyziemiu. Z jakiego powodu prawowity właściciel gruntu ma być pokrzywdzony, skoro do tej pory ww. działki były przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne. Na ww. terenie nie zmieniło się nic, co mogłoby przeszkodzić w tym, aby w nowym planie teren nadal przeznaczony był pod budownictwo wielorodzinne.
- 3) Przedmiotowy teren graniczy z terenem zabudowy wielorodzinnej – MW3, gdzie obecnie Firma Semeko buduje wysoki budynek wielorodzinny.
- 4) W dniu 12.04.2007 r. do Biura Planowania Przestrzennego zostało złożone pismo z prośbą o uwzględnienie na ww. działkach takiego samego zapisu, jaki był do tej pory.
- 5) Wniosek o uwzględnienie w nowym planie na ww. działkach zabudowy wielorodzinnej, co jest oznaczone symbolem MW2.

Do pisma dołączono kserokopie wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji zmieniającej powyższą w zakresie terminu ważności.

Ponadto w uzupełnieniu Państwo Skroczy złożyli pismo zawierające dwie koncepcje zabudowy działki. Obie spełniają wszystkie warunki, jakie powinien spełniać budynek wielorodzinny do 3 kondygnacji nadziemnych (których wymogi zostały określone w nowym planie MW2) przy pow. działki ok. 632 m².

6) Prośba o realizację na działce:

- a) zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych (po maks. 3 mieszkania na kondygnacji – razem maks. 9 mieszkań) w budynkach o dachach płaskich od str. miejsc postojowych ogólnodostępnych,

lub

- b) zabudowy budynkiem wielorodzinnym do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, po maks. 3 mieszkania na 1 kondygnacji + 2 mieszkania na poddaszu użytkowym, razem maks. 8 mieszkań, dach spadzisty.
- 7) Na parterze ww. budynku wielorodzinnego proszę o możliwość usług nieuciążliwych tak jak obecnie jest to określone na terenie 028 MN2 i 069 MW3.
- 8) Wysokość zabudowy do 14,0 m - tak jak to zostało określone dla terenu MW2 – zabudowa wielorodzinną niską (ponieważ przy prowadzeniu usług w parterze budynku wymagana jest wysokość 3,5m).
- 9) Warunki scalania i podziału nieruchomości – min. powierzchnia zabudowy 240 m², możliwość łączenia 2 działek należących do jednego właściciela).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Dopuszczono na terenie 029 zabudowę wielorodzinną realizowaną w budynkach zawierających do czterech mieszkań (MW1):

- intensywność zabudowy do 0,75,
- powierzchnia zabudowy do 0,25 pow. działki,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 150m² /mieszkanie.

Zgodnie z definicją zawartą w § 2 ust. 1 w przypadku zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 mieszkań projekt planu dopuszcza w parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej. Dopuszczono na terenie 029 dachy płaskie - przy wysokości do 11,0 m (3 kondygnacje nadziemne). Projekt planu nie wyklucza łączenia odrębnych działek ewidencyjnych należących do jednego właściciela w jedną działkę budowlaną stanowiącą ich sumę.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Beatę i Wacława Skrockich uzasadnia się następująco:

Nie uwzględnia się wniosku o dopuszczenie zabudowy MW2 – zabudowa wielorodzinną niską (realizowana w budynkach do 4 kondygnacji) z uwagi na:

- istniejącą w najbliższym otoczeniu zabudowę jednorodzinną
- małą powierzchnię działki, która nie pozwala na zapewnienie właściwych warunków wypoczynku mieszkańców na terenie działki.

Wprowadzenie zabudowy o proponowanej liczbie mieszkań 8 lub 9 odbiegałoby od standardów i charakteru sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej wpływając negatywnie na jakość przestrzeni i obniżając standardy zamieszkiwania. Zabudowa wielorodzinną realizowana w budynkach do 4 mieszkań w największym stopniu nawiązuje do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz zapewnia zbliżony charakter użytkowania przestrzeni. Wysokość budynku do 12,0 (przy zastosowaniu dachu stromego) lub do 11,0 m (przy zastosowaniu dachu płaskiego) pozwala na umieszczenie usług w parterze.

53. „Clinica Medica” Sp. z o.o. złożyła nw. uwagę:

Wnioski dotyczące działek nr 400/249 i 402/250 przy ul. Mireckiego:

- 1) wyodrębnienie terenu byłego kina Fala ze strefy 071 MW3,U oznaczając ten teren dodatkowym numerem,
- 2) regulacja linii zabudowy w odległości 2,0 m od ciągu pieszo – jezdni 164 KDW-X,
- 3) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,60,
- 4) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,5 – 3,0,
- 5) nie odnoszenie wskaźnika miejsc postojowych do powierzchni użytkowych budynku, ponieważ nie jest to wskaźnik adekwatny do liczby pacjentów. W istniejącej zabudowie nie ma możliwości zbilansowania miejsc postojowych. W przypadku wyburzenia budynku istnieje możliwość lokalizacji miejsc postojowych w podpiwniczeniu.
- 6) wskazanie miejsca wjazdu na teren działki od ul. Komandorskiej,
- 7) określenie wysokości budynku do 5 kondygnacji, do ok. 18 m.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Ustalono dla zabudowy usługowej na terenie 071 MW3,U wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,70

Ad 4) Ustalono dla zabudowy usługowej na terenie 071 MW3 wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5.

Ad 5) Wprowadzono zmniejszone wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w pasie pomiędzy ul. Morską i ul. Orlicz – Dreszera, tj. min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej. Równocześnie dla

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowanej w pasie pomiędzy ul. Morską i ul. Orlicz – Dreszera, wprowadzono również obniżony wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 1 miejsce na 1 mieszkanie.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez „Clinicę Medicę” Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zmienione wskaźniki będą odniesione do zabudowy usługowej w ramach terenu 071 MW3 – nie ma potrzeby wyodrębniania dodatkowego terenu.

Ad 2) Plan miejscowy nie określa szczegółowego usytuowania budynków na działce, określa jedynie nieprzekraczalne linie zabudowy. Odległości zabudowy od dróg regulują inne przepisy szczególnie. W związku z powyższym możliwe jest sytuowanie budynku na granicy z ciągiem pieszo – jezdnym wewnętrznym 164 KDW-X.

Ad 6) Wjazd na teren działki będzie wynikał z projektu jej zagospodarowania.

Ad 7) Gabaryty projektowanej zabudowy usługowej ograniczone są możliwością zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, charakterem projektowanych usług (usługi zdrowia) i wymaganymi stąd wysokościami kondygnacji. Brak jest możliwości realizacji zabudowy usługowej 5-kondygnacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem. Projekt planu dopuszcza wysokość do 16 m, co pozwala na realizację 4 kondygnacji usługowych.

54. Mariusz Krawczak złożył uwagę zawierającą wniosek o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolno stojącej z 0,6 na 0,7 na terenie 028 MN2 .

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Mariusza Krawczaka uzasadnia się następująco:

Wskaźnik intensywności 0,7 dotyczy terenów, na których dopuszcza się zabudowę wielorodzinną – do 4 mieszkań i na terenach, na których znajduje się strefa dopuszczalnej lokalizacji usług, stanowiąca znaczną część tych terenów. Dla zabudowy jednorodzinnej ustalono wskaźnik 0,60, który pozwala na działkach o powierzchni 600 m² na realizację budynku o powierzchni całkowitej do 360 m². Powierzchnia ta jest wystarczająca dla funkcjonalnie rozwiązanego domu jednorodzinnego.

55. Piotr Zdziennicki złożył nw. uwagę:

I 1) Oczekując równoprawności traktowania wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 005 MN2 - z ustaleniem parametrów identycznych jak dla pobliskiego terenu 055 MW2.

I 2a) Definicja wysokości zabudowy zawarta w projekcie planu jest wysokością niemożliwą do określenia, jako że pomiędzy kalenicą a terenem znajdującym się poniżej jest nieskończona liczba wysokości.

Propozycja definicji wysokości budynku:

a) „Przez wysokość budynku rozumie się pionowy dystans pomiędzy jego najwyższym punktem budowlanym z wyłączeniem kominów, a najwyższą naturalną rzędną terenu przylegającego do ściany zewnętrznej budynku”,

lub b) „Przez wysokość budynku rozumie się pionowy dystans pomiędzy jego najwyższym punktem budowlanym z wyłączeniem kominów, a najniższą naturalną rzędną terenu przylegającego do ściany zewnętrznej budynku”.

I 2b) Propozycja definicji „naturalnej rzędnej terenu” – „Przez naturalną rzędną terenu rozumie się rzędną przedstawioną na mapie przeznaczonej dla celów projektowych”. Jeżeli ta definicja nie znajdzie aprobaty alternatywą jest wykonanie całej mapy zasadniczej jako mapy przeznaczonej do celów projektowych.

I 2c) Wniosek o adnotację, iż mapa, na której został sporządzony plan jest mapą dla celów informacyjnych lub mapą przeznaczona jest do celów projektowych. Adnotacja taka w sposób jednoznaczny sytuje prawnie wszystkie spory inwestorów z organem wydającym później decyzje zatwierdzające projekty budowlane.

I 3a) W ustaleniach planu przez zabudowę bliźniaczą rozumie się również przypadek „gdy jedna ściana projektowanego obiektu przylega do...granicy działki sąsiedniej”.

Propozycja wprowadzenia ustalenia, iż przez zabudowę bliźniaczą rozumie się również przypadek „gdy jedna ściana projektowanego obiektu przylegać ma do granicy działki sąsiedniej pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje w dniu zatwierdzenia projektu budynek przyległy do tej granicy na zasadach określonych kodeksem budowlanym, bądź właściciel niezabudowanej działki sąsiedzkiej wyraża na piśmie akceptację dla przedłożonego do zatwierdzenia projektu budowlanego budynku bliźniaczego przyległego do wspólnej granicy”.

I 3b) W języku potocznym „gabaryty” to łącznie przedstawione trzy wymiary określające obiekt przestrzennie. Zwrot „gabaryty” zdefiniowany ustaleniami planu dwuwymiarowo rodzić może spory prawne w interpretacji planu. Propozycja likwidacji zwrotu gabaryty i szerokości elewacji frontowej.

I 3c) Propozycje dotyczące definicji wysokości zabudowy:

- a) Przy uznaniu zasadności uwagi zawartej w pkt. 2a propozycja wprowadzenia ustalenia, iż „wysokość zabudowy wynosić może co najwyżej 9 m, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12.1.2a oraz założeniu, iż kondygnacja mieszkalna może znajdować się w poddaszu”.
- b) W przypadku, jeżeli przez niewłaściwe uznane zostanie powyższe uzupełnienie definicji wysokości zawartej w § 12.1.2a propozycja uzupełnienia definicji wysokości (ustalanej w pkt. 2b) „Wysokość zabudowy wynosić może co najwyżej 9 m dla terenu o spadku do 5 %; dla spadków większych – wysokość budynku równa 9 m, może być zwiększona o różnicę pomiędzy poziomem posadzki najniższej kondygnacji nadziemnej i najniższego z poziomów terenu naturalnego przyległego do budynku, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12.1.2a, oraz założeniu dla obu przypadków, iż kondygnacja mieszkalna może znajdować się w poddaszu”.

I 3d) Propozycja wprowadzenia ustalenia, iż „wysokość zabudowy wynosić może co najwyżej 9 m, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych (i zgodnych ze zgłoszonymi propozycjami) w § 12.1.2a”. W świetle powyższego propozycja likwidacji niejednoznacznego i zbędnego – w świetle przedstawionej wyżej propozycji – pojęcia „miejsca o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu”.

II 1) Plan ustala dostęp do działki 636/84 na długości 6 m od płn. – wsch. granicy działki. Obecnie działka ma zapewniony dostęp na długości 27,5 m wzdłuż całej płn. – wsch. granicy, co zapewnia zarówno możliwość dojazdu do istniejącego garażu jak i możliwość podziału działki o pow. 824 m² linią prostopadłą do drogi dojazdowej (co umożliwi realizację dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej). Ustalenia planu uniemożliwiają obie te rzeczy.

Żądanie nie powodowania obniżenia wartości rynkowej nieruchomości. Żądanie uhonorowania ustaleniami planu istniejącej zasady dostępu do nieruchomości.

II 2) Żądanie zapewnienia w miejscowym planie dostępu do działki nr 636/84 w formie służebności gruntowej – jak to miało miejsce dotychczas na podstawie wyroku sądu pierwszej instancji.

Wniosek ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego w formule metody KNR w „prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” wielkości strat, które poniesie składający uwagę - właściciel działki nr 636/84, wskutek proponowanych ustaleń planu. Ustalenia planu wymuszające dojazd do działki z ul. Stoigniewa, tzn. niezgodne z dotychczas funkcjonującym dojazdem, oznaczają dodatkowe koszty, jakie należałoby ponieść w związku z realizacją takiego dojazdu.

III 1) Propozycja sprawdzenia wykonanego projektu planu przez zawodowca. Niewykluczone, że podobne uwagi dotyczyć mogą innych nieruchomości na obszarze planu. *Pismo zawiera załączniki graficzne.*

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

Ad II 1) i II 2) W zapisach projektu planu skorygowano opis dojazdów do terenu 005 MN2, aby dopuszczony był dojazd do działki nr 636/84 z ul. Leszczyńki. Plan miejscowy nie ustala służebności przejazdu. Służebność może być ustalona w drodze porozumienia lub na drodze sądowej. Służebność może dotyczyć również części działki 699/84, z której (wg tekstu składającego uwagę) istnieje dojazd do garażu.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Piotra Zdziennickiego uzasadnia się następująco:

Ad I 1) W południowej części obszaru opracowania zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka nr 636/84 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącymi budynkami jednorodzinnymi. Charakter istniejącej w otoczeniu zabudowy, niewielka powierzchnia działki jak i utrudniony dojazd do działki przesądziły o przeznaczeniu jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wskazany w uwadze pojedynczy blok wielorodzinny, położony przy sąsiedniej ulicy, ma charakter nienawiązujący do otoczenia, obcy pod względem przestrzennym i nie może być wyznacznikiem dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej. W planach należy przestrzegać zasady zachowania ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę rodzaj i skalę istniejącej zabudowy, jej wysokości, linii zabudowy, a także uwarunkowań komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Nie ma żadnych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącym szeregiem zabudowanych działek wzdłuż projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 169 KDW-X a budynkiem wielorodzinnym przy ul. Leszczyńki, pozwalających na określenie analogicznych cech i parametrów zabudowy.

Ad I 2a) Definicja wysokości zabudowy zawarta w projekcie planu jest jednoznaczna. Zgodnie z tą definicją wysokość należy mierzyć od najwyższych opisanych punktów budynku (z wyłączeniem kominów) do naturalnej rzędnej terenu. Można dokonać wielu takich pomiarów, dla różnych miejsc w obrysie budynku (rzut prostopadły), a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.

Ad I 2b) Ustalenia planu miejscowego odnoszą się do treści mapy, na której plan jest sporządzany. Nie mogą odnosić się do mapy wykonywanej po uchwaleniu planu dla projektu budowlanego, czyli

mapy do celów projektowych, której treść w momencie sporządzania planu jest nieznana. Ukształtowanie terenu może ulec zmianie, właściciel może np. podnieść poziom terenu. Zmiana ukształtowania terenu w obrębie własnej działki nie jest samowolą budowlaną – nie są to roboty budowlane.

Ad I 2c) Projekt planu wykonany został na kopii mapy zasadniczej przyjętej do zasobów Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. Odpowiednia adnotacja znajduje się na mapie.

Ad I 3a) W projekcie planu nie definiuje się zabudowy bliźniaczej. Pojęcie to jest powszechnie znane i dotyczy przypadku, gdy dwa jednorodzinne segmenty budynku lub dwa budynki jednorodzinne przylegają do siebie na wspólnej granicy działki. Projekt planu dopuszcza sytuowanie budynku przy granicy działki w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej oraz w niektórych, szczegółowo wymienionych przypadkach. Niektóre wskaźniki i parametry urbanistyczne określono jednakowo dla budynków bliźniaczych, skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej lub pojedynczego budynku przylegającego do granicy działki sąsiedniej. Nie oznacza to automatycznej zgody na takie sytuowanie budynku w każdym przypadku.

Ad I 3b) W punkcie dotyczącym dopuszczalnych gabarytów budynku projekt planu określa: dopuszczalną wysokość zabudowy, szerokości elewacji frontowej i bocznej lub w zależności od potrzeb dowolny zestaw spośród powyższych gabarytów. Spełnia to wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które w § 4 pkt 6 wymaga m.in. określenia „...gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy...”

Ad I 3c, 3d) Dopuszczenie podwyższenia budynku o 1,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu umożliwia lokalne podwyższenie budynku – np. w miejscu skarpy. Zapisy te nie pozwalają jednak na realizację budynku o wysokości powiększonej o 1,5 m w całym obrysie budynku.

Ad II 2) Zarówno ulica 148 KD – X i ciąg pieszo – jezdny 169 KDW – X znajdujące się na działce nr 699/84 wprawdzie są własnością prywatną, ale w całości jest to działka drogowa figurująca w rejestrze ewidencji gruntów jako „dr”, co uzasadnia przyjęte w projekcie planu rozwiązania dojazdów. W związku z dopuszczeniem w projekcie planu możliwości dojazdu do działki nr 636/84 z ul. Leszczyńki - zgodnie wnioskiem składającego uwagę - wniosek dotyczący określenia sugerowanych skutków finansowych ustaleń planu staje się bezprzedmiotowy.

Ad III 1) Projekt planu został przygotowywany i sprawdzany przez uprawnionych projektantów.

56. Agnieszka Cicha i Teresa Madej złożyły uwagę zawierającą wniosek o powtórne przeanalizowanie przeznaczenia działki nr 851 przy ul. Morskiej 179 (pow. 364 m²). W chwili przekazania jej przez Urząd Miasta obecnym właścicielom przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową. W planie przeznaczona jest na zieleń publiczną. Prośba o wyjaśnienie powyższego problemu i zachowanie dawnej użyteczności.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Agnieszkę Cichą i Teresę Madej uzasadnia się następująco: Działka nr 875/1 przy ul. Morskiej znajduje się na terenie przeznaczonym w projekcie planu na zieleń urządzonej. Przeznaczenie takie wynika z położenia w pasie istniejącej już zieleni urządzonej oraz z usytuowania działki wzdłuż ul. Morskiej w pobliżu skrzyżowania tej ulicy z Trasą Kwiatkowskiego. Z tego względu na przedmiotowym terenie występują znaczne przekroczenia poziomów hałasu, dlatego teren nie kwalifikuje się pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Działka nr 875/1 obecnie nie posiada dojazdu. Dojazd od ul. Morskiej jest wykluczony z racji klasy technicznej tej ulicy. Od potencjalnego dojazdu od ulicy 132 KD-D 1/2 oddzielona jest inną działką. Teren działki 875/1 jest zadrzewiony i stanowi miejsce rekreacji dla mieszkańców (przebywanie ludzi na przedmiotowym terenie nie zalicza się do stałego pobytu). Z uwagi na powyższe utrzymuje się przeznaczenie terenu pod zieleń.

57. Irena Hinz i Piotr Hinz złożyli uwagę zawierającą wniosek o wprowadzenie dla działki przy ul. Długosza 4 możliwości zabudowy wielorodzinnej ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy 0,41 – 0,45 ze względu na małą powierzchnię działki. Zmiana jest zasadna, gdyż budynki przy ul. Długosza 6, 8, 10 są budynkami wielorodzinnymi (3 – 6 mieszkań).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części poprzez dopuszczenie na terenie 052 zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do czterech mieszkań (MW1) w zabudowie zwartej. W związku z powyższym ustalono wskaźniki urbanistyczne i zasady zagospodarowania terenu odnoszące się do tego typu zabudowy:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,40;
- wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,2;

- min. powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej w zabudowie zwartej – 100 m² /mieszkanie.

Na terenie 052 dopuszczono dachy płaskie.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Irenę Hinz i Piotra Hinz uzasadnia się następująco:

Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,40 na działce o pow. 315 m² oznacza możliwość zrealizowania 126 m² powierzchni zabudowy. Powierzchnia ta pozwala na funkcjonalne rozwiązanie mieszkania/mieszkań w jednej kondygnacji lub realizację do 3 mieszkań rozmieszczonych na 3 kondygnacjach (przy uwzględnieniu innych parametrów/wskaźników urbanistycznych). Bardzo mała powierzchnia działki ogranicza możliwości zabudowy ze względu na konieczność zapewnienia na jej terenie powierzchni wypoczynkowej - biologicznie czynnej oraz miejsc parkingowych. Przyjęta wielkość wskaźnika (do 0,40) odpowiada wielkości przyjętej w projekcie planu dla zabudowy zwartej (szeregowej) i przekracza średnią wynikającą z analizy zabudowy sąsiedniej (0,35) oraz wielkość określoną w wydanej decyzji o warunkach zabudowy (0,35 i 0,39).

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

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego 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:

- skrzyżowania ul. Kalksztajnow (107 KD-L i 108 KD-L) z ul.: Morską, Orlicz – Dreszera (106 KD-Z 1/2) i Sambora (112 KD-L 1/2),
- ul. Kordeckiego (112 KD-L 1/2) do parametrów ul. lokalnej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ul. Leszczynki (114 KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ulicy 115 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- wschodniego odcinka ul. Dembińskiego (116 KD-D 1/2) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- ul. Dembińskiego (117 KD-D 1/2) - na odcinku od skrzyżowania z ul. Sambora w kierunku południowym – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem;

b) budowa ulic:

- odcinka ulicy 112 KD-L 1/2 (połączenie ul. Sambora z ul. Kordeckiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- 113 KD-D 1/2 (przedłużenie ul. Orlicz – Dreszera) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- zachodniego odcinka ulicy 116 KD-D 1/2 (połączenie ul. Leszczynki z ul. Dembińskiego) - jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- 118 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- 123 KD-D 1/2 (połączenie odcinków ul. Sambora) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem,
- południowego odcinka ulicy 124 KD-D 1/2 (przedłużenie ul. Dembińskiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,
- 133 KD-D 1/2, 134 KD-D 1/2, 135 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem;

c) budowa ciągów pieszo – jezdnych, pieszych oraz pieszo – jezdnych wewnętrznych;

d) budowa ścieżek rowerowych;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

a) przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic; rozbudowa stacji podnoszenia ciśnienia przy ul. Dembińskiego (teren 029 MN2) i budowa nowej stacji podnoszenia ciśnienia przy ul. Orlicz – Dreszera (teren 061 MW3);

b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic; w południowej części terenu opracowania na tzw. górnym tarasie oprócz sieci grawitacyjnej budowa kanalizacji ciśnieniowej;

c) przebudowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej; przebudowa kolektorów zbiorczych w ul. ul.: Kalksztajnow, Komandorskiej, Stoigniewa, Sambora, Kordeckiego, Przybyszewskiego (aż do basenów portowych); budowa zbiorników retencyjnych otwartych lub podziemnych;

d) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV;

e) przebudowa i rozbudowa sieci gazowej niskiego ciśnienia.

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

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