

**UCHWAŁA NR VIII/111/15
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 22 kwietnia 2015 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej, oznaczony numerem ewidencyjnym 0205 obejmujący obszar o powierzchni 86,24 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana,
- od wschodu – wzdłuż ulicy A. Dickmana,
- od południa – wzdłuż ul. Plk. S. Dąbka,
- od zachodu – wzdłuż ul. Zielonej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

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

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

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.

b) 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.

c) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań

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

d) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska

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

e) MW3 – Zabudowa wielorodzinna

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645 poz. 1318 z 2014 roku poz. 379, poz. 1072.

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UK – Usługi kultury**

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

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

b) **ZD – Ogrody działkowe**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;

- 3) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie funkcji istniejących ogrodów działkowych;
 - b) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych ulic;
 - 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
 - 5) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic, placów, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obejmuje się ochroną zachowawczą lipy drobnolistne oznaczone na rysunku planu – należy zapewnić im właściwe warunki dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy należy kontynuować dotychczasowy skład gatunkowy, cechy pokroju i ogólną kompozycję.
3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na obszarze objętym planem obowiązuje strefa ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego położonego w sąsiedztwie planu – zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 992 z dnia 16.02.1987 r., nr rejestru 1196) – obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje:
 - a) dla nowoprojektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej; zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, popielu lub wynikającej z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno;
 - 2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na grupy obiektów wg poniższych zasad:
 - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych**, obejmująca budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
 - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 52,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 60,
 - iii) dom zakonny/przedszkole, ul. A. Dickmana 13;
 - b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych**, obejmująca budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 46,
 - ii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 54,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. A. Dickmana 15,

- iv) budynek mieszkalny, ul. S. Żółkiewskiego 31,
- v) budynek mieszkalny, ul. Pancerna 7;
- c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 56,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 98;
- d) **obiekty sakralne** :
 - i) kapliczka przydrożna św. Rocha u zbiegu ul. Bosmańskiej i ul. Płk. S. Dąbka – dopuszcza się zmianę formy kapliczki oraz zmianę jej lokalizacji w obrębie skrzyżowania w/w ulic w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- e) **obiekty militarne** :
 - i) schron – szczelina przeciwlotnicza, ul. S. Żółkiewskiego;
- f) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów;
- g) 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;
- h) 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;
- i) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- j) w razie ingerencji w strukturę budynku grupy C lub jego całkowitej rozbiórki należy go udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- k) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektu militarnego wymienionego w pkt 2 lit. e); dopuszcza się zmianę funkcji w/w obiekcie i jego adaptację na inne cele; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli lub jego całkowitą rozbiórkę; w razie ingerencji w strukturę budowli lub jej całkowitej rozbiórki należy ją udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

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

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) ulice, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, trasy rowerowe;
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni urządzonej;
 - c) tereny sportu i rekreacji;
- 2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, w tym:
 - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;

- b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady ogólne:
- a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak oznaczający miejsce wykonywania działalności gospodarczej, zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - b) w przypadku, gdy ilość drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
 - c) szyld wraz z konstrukcją 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 reklamą;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp.;
 - 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, nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni i nie będą zajmować więcej niż 10% ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe dla obiektów objętych ochroną konserwatorską:
- a) nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,30 m², umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy;
 - b) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
 - c) projekt szyldu i jego usytuowanie należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;
- 3) zasady szczegółowe poza w/w obiektami objętymi ochroną konserwatorską:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,60 m², umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - c) tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2,0 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - d) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiaduktach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
 - e) tereny zieleni, ogrody działkowe:
 - 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 nieprzekraczającej 1,60 m, dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.

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

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

§ 7

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

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

§ 8

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

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, wyznaczonego w dokumentacji hydrologicznej GZWP – należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
- 2) obszar planu znajduje się w bliskiej odległości od lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchamiania lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do w/w ustawy:

a) obszar objęty planem znajduje się, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni podejścia, powierzchni przejściowej i powierzchni poziomej wewnętrznej), wyznaczonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Powierzchnie ograniczające zostały przedstawione na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających (dla całego obszaru objętego planem), zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:

- wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
- obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,
- właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstępnie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;

b) na obszarze objętym planem zabrania się:

- budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków,
 - hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych. Na obszarach, na których prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza L_N 50 dB lub L_{DWN} 60 dB, wyklucza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Na rysunku planu wskazano izofony prognozowanego poziomu hałasu – L_N 50 dB i L_{DWN} 60 dB (zgodnie z załącznikiem do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo).

W celu zapewnienia normatywnego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem należy zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej;

- 4) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

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

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

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice zbiorcze: ul. A. Dickmana, ul. Płk. S. Dąbka i ul. Zieloną;

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

a) przebudowa i rozbudowa układu ulicznego:

- ulicy 28 KD-Z 1/2 (ul. A. Dickmana) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulicy 29 – 30 KD-Z 1/2 (część ul. Płk. S. Dąbka) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulicy 31 – 32 KD-Z 1/2 (część ul. Zielonej) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulic dojazdowych: 34 KD-D 1/2 (ul. S. Żółkiewskiego), 36 KD-D 1/2 (ul. Rycerska),
- skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i Bosmańskiej,
- skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i A. Dickmana;

b) budowa ulic dojazdowych/lokalnych: 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2), 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2);

c) budowa ulic wewnętrznych: 44 KD-W, 45 KD-W, 46 KD-W;

- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
 - w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m², należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, wg wskaźników określonych w pkt 4 lit. c;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - dla nowoprojektowanej zabudowy – min. 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy, pod warunkiem wspólnego bilansowania potrzeb i wspólnej realizacji wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – min. 0,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
 - c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
 - d) obiekty usług oświaty i wychowania:
 - min. 1 miejsce postojowe na 1 oddział przedszkolny/salę lekcyjną;
 - e) ogrody działkowe – zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - f) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - g) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - h) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - i) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody, znajdującego się na terenie 26 ZD, na potrzeby ogrodów działkowych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) przez obszar objęty planem przebiegają przewody kanalizacji sanitarnej; w strefach o szerokości po 1,5 m od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
- a) z terenu dróg publicznych – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem) lub do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi niskiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą granic strefy kontrolowanej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem), indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
- obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- c) dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłej lub gazowej;
- d) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
- e) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) 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); działania 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 strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- b) stacje transformatorowe:

- istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
 - 8) gospodarka odpadami – usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
 - 9) przez obszar objęty planem przebiegają paliwowe rurociągi przesyłowe oraz przygotowany jest do realizacji paliwowy rurociąg przesyłowy – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie; na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania; działania inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z właściwym organem administracji wojskowej w sprawach infrastruktury oraz z Zakładem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
 - 10) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa

- powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;
- b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
 - c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
 - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
- a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji;
- 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 6) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 10) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,88 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) na części terenu wzdłuż ul. Plk. S. Dąbka występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

- szerokość elewacji frontowej:

i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,

ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 10,0 m z tolerancją do 20%;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

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

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

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):

- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego i Płk. S. Dąbka (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowych rurociągów przesyłowych – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 02 - 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **02** – 0,99 ha
- b) teren nr **03** – 1,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 02 MN2,MW1,U znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) budynek mieszkalny, ul. S. Żółkiewskiego 31,
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
- i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 98.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80,
 - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 1,00;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
 - szerokość elewacji frontowej:
- i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,

- ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 9,0 m z tolerancją do 20%;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
 - dla zabudowy wolno stojącej – 500 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. 390 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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. 235 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m²/mieszkanie;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren 02 MN2,MW1,U znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) teren 03 MN2,MW1,U znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:

- do terenu 02 MN2,MW1,U - od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego/ul. Belwederska i ul. Płk. S. Dąbka (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - do terenu 03 MN2,MW1,U - od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego i ul. Płk. S. Dąbka (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 52,

ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 60,

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 46,

ii) budynek mieszkalny, ul. Płk. S. Dąbka 54,

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Płk. S. Dąbka 56.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,40;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 15,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie parterowych budynków, o których mowa w lit. c tiret drugie, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii parterowymi budynkami usługowymi i technicznymi o wysokości do 4,5 m oraz powierzchni rzutu nie przekraczającej 40 m², jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w lit. f,

- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Płk. S. Dąbka – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

f) 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 min. 1,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się odstąpienie od wymogu realizacji placów zabaw dla dzieci w ramach terenów zieleni w przypadku

występowania nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na nieruchomościach położonych przy ul. Płk. S. Dąbka 52, 54, 56, 58;

- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - i) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ul. Płk. S. Dąbka, dla:
 - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
 - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m² (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu), dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 600 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 29 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 93 i działki nr 270/104 znajdującej się na terenie 08 MN3 dopuszcza się dojazd do działki nr 270/104 od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) **POWIERZCHNIA – 0,55 ha**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA (hospicjum dla dzieci)

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

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

- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80,
 - dla zabudowy usługowej – do 1,00;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 500 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**
- 5. KARTA TERENU O NUMERZE 06**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**
- 1) **POWIERZCHNIA – 0,50 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

UK,UO – USŁUGI KULTURY (usługi sakralne), USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) dom zakonny/przedszkole, ul. A. Dickmana 13.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 1,00;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 15,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) budynek mieszkalny, ul. A. Dickmana 15.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,00;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 15,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) w przypadku występowania nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się wymóg realizacji terenów zieleni wg wskaźnika min. 1,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań, z wyłączeniem wymogu realizacji placów zabaw dla dzieci w ramach terenów zieleni;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci, linie zabudowy lub wskaźniki wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m² (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu).
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 08 - 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **08** – 0,59 ha
b) teren nr **09** – 0,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA

- a) funkcje wyłączone – zabudowa grupowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren 08 MN3 oraz część terenu 09 MN3 znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej 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 0,80,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,00;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°, dopuszcza się adaptację istniejących dachów płaskich, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- szerokość elewacji frontowej:

i) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,

ii) dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 8,0 m z tolerancją do 20%,

iii) dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 7,0 z tolerancją do 20%;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 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 0,35 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;

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

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

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 800 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. 650 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 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. 220 m²,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 300 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;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren 08 MN3 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

b) teren 09 MN3 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 08 MN3 - od ulicy 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 270/104 i działki nr 93 znajdującej się na terenie 04 MW2,U dopuszcza się dojazd do działki nr 270/104 od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93;
- do terenu 09 MN3 - od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 39 KD-D 1/2 – ul. Petyhorska i 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa;

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 - 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **10** – 0,75 ha
- b) teren nr **11** – 1,10 ha
- c) teren nr **12** – 1,75 ha
- d) teren nr **13** – 0,63 ha
- e) teren nr **14** – 0,36 ha
- f) teren nr **15** – 0,58 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 10 MN2 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 10 MN2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Pancerna 7.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej 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;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy:
 - i) na terenach 10 MN2, 11 MN2, 12 MN2 – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - ii) na terenie 13 MN2 – do 56,0 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - iii) na terenie 14 MN2 – do 53,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - iv) na terenie 15 MN2 – do 56,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
 - szerokość elewacji frontowej:
 - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
 - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 9,0 m z tolerancją do 20%;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej 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;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 340 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/-10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) tereny 10 MN2 i 14 MN2 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) tereny 11 MN2 i 13 MN2 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

- c) teren 15 MN2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- d) teren 12 MN2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 10 MN2 – od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 38 KD-D 1/2 – ul. Pancerna, 39 KD-D 1/2 – ul. Petyhorska i 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa,
 - do terenu 11 MN2 – od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 37 KD-D 1/2 – ul. Zbrojna, 38 KD-D 1/2 – ul. Pancerna i 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa,
 - do terenu 12 MN2 – od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska, 37 KD-D 1/2 – ul. Zbrojna i 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa,
 - do terenu 13 MN2 – od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego i 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska,
 - do terenu 14 MN2 – od ulic: 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego i 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska,
 - do terenu 15 MN2 – od ulic: 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego/ul. Belwederska, 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego i od drogi wewnętrznej 44 KDW;
- b) na terenie 11 MN2 ustala się lokalizację stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - c) na terenach 12 MN2 i 14 MN2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowych rurociągów przesyłowych – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - d) na terenie 13 MN2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z występowania strefy ograniczeń od paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - e) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 2,00 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - b) na części terenu wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) ustala się ochronę zachowawczą lip drobnolistnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 4 ust. 2 pkt 1;
 - d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80,
 - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 1,00;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy:
- i) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Płk. S. Dąbka – do 11,0 m od poziomu ul. Płk. S. Dąbka i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- ii) dla pozostałej zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
 - szerokość elewacji frontowej:
- i) dla zabudowy wolno stojącej – do 12,0 m z tolerancją do 20%,
- ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 10,0 m tolerancją do 20%;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zielen i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 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. 450 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m²/mieszkanie;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic: 30 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 31 KD-Z 1/2 – ul. Zielona i ul. Zielonej (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 KV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowych rurociągów przesyłowych – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
- d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,89 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa szeregowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
 - schron – szczelina przeciwlotnicza, ul. S. Żółkiewskiego.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
 - szerokość elewacji frontowej:
- i) dla zabudowy wolno stojącej – 12,0 m z tolerancją do 20%,
- ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10,0 m z tolerancją do 20%;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, dla działki nr 154 dopuszcza się do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):
- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 430 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 16,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 12,0 m;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 33 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego i 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**
- 11. KARTA TERENU O NUMERZE 18**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**
- 1) **POWIERZCHNIA – 0,81 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,40;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- i) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m², (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu), dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 600 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i 40 KD-D 1/2 – ul. Jana z Tarnowa;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) terenie planuje się strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, o szerokości 1,5 m od osi sieci, wynikającą z planowanego przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – wskazaną informacyjnie na rysunku planu; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do przebiegu sieci;
- d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu niskiego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;

e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowych rurociągów przesyłowych – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 19

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,80;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połąci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

- szerokość elewacji frontowej:

i) dla zabudowy wolno stojącej – 12,0 m z tolerancją do 20%,

ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10,0 m z tolerancją do 20%;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

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

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

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

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

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu):

- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 20 - 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **20** – 1,50 ha
- b) teren nr **21** – 3,36 ha
- c) teren nr **22** – 3,06 ha
- d) teren nr **23** – 1,25 ha
- e) teren nr **24** – 1,92 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,MW1,U.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) część terenu 24 MN2,MW1 znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego – obowiązują zasady określone 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.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50,

- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy:
 - i) na terenie 20 MN2,MW1 – do 50,0 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
 - ii) na terenie 21 MN2,MW1 – do 9,0 m,
 - iii) na terenach 22 MN2,MW1, 23 MN2,MW1, 24 MN2,MW1 – do 51,5 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia wynoszącym 30°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m², pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
 - szerokość elewacji frontowej:
 - i) dla zabudowy wolno stojącej – 12,0 m z tolerancją do 20%,
 - ii) dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10,0 m z tolerancją do 20%;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej 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 zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit h;
 - h) dopuszcza się realizację więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej, pod warunkiem jednoznacznego przypisania określonej części działki, o minimalnej powierzchni odpowiadającej ustalonej w pkt 6 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, do poszczególnych domów w ich bezpośrednim sąsiedztwie, umożliwiającego ocenę zgodności projektu zagospodarowania terenu z zapisami planu, w szczególności dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć całą działkę budowlaną; dopuszcza się podział zamierzenia budowlanego na etapy zgodne z projektem zagospodarowania całego terenu;
 - i) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu):
 - dla zabudowy 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 bliźniaczej na działce nr 155/5 – min. 390 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m²/mieszkanie;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m; dopuszcza się podział działek istniejących w momencie uchwalenia planu, o szerokości frontu mniejszej niż 40,0 m, ale nie mniejszej niż 38,0 m, na działki budowlane o szerokości frontu minimum 19,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 16,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenów 20 MN2,MW1 i 21 MN2,MW1 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) tereny 22 MN2,MW1, 23 MN2,MW1 i 24 MN2,MW1 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd:
 - do terenu 20 MN2,MW1 - od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) i od drogi wewnętrznej 45 KDW,
 - do terenu 21 MN2,MW1 - od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) i od drogi wewnętrznej 45 KDW,
 - do terenu 22 MN2,MW1 - od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 41 KD-D 1/2 i 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2),
 - do terenu 23 MN2,MW1 - od ulic: 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) i od drogi wewnętrznej 46 KDW,
 - do terenu 24 MN2,MW1 - od ulicy 28 KD-Z 1/2 – ul. A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i od drogi wewnętrznej 46 KDW;
 - b) na terenie 20 MN2,MW1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z występowania strefy ograniczeń od paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - c) na terenie 24 MN2,MW1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu przygotowywanego do realizacji paliwowego rurociągu przesyłowego – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 14. KARTA TERENU O NUMERZE 25**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy stanowiącej zaplecze ogólnodostępnych obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy z gastronomią, sale ćwiczeń, zaplecze sanitarne, gospodarcze);
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- c) wysokość zabudowy – do 50,0 m n.p.m. i do 1 kondygnacji nadziemnej;
- d) rodzaj dachu – nie ustala się;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- h) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić m.in.: terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury, plac zabaw dla dzieci, zieleń niską i wysoką, miejsca wypoczynku;
- i) parkingi realizować z zastosowaniem nawierzchni trawiastej wraz z nasadzeniami zieleni wysokiej, dopuszcza się zastosowanie elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratki trawnikowych lub płyt ażurowych typu MEBA;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. S. Czarnieckiego i 36 KD-D 1/2 – ul. Rycerska;
- b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu rurociągów paliwowych – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
- c) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 26

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 51,88 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZD – OGRODY DZIAŁKOWE

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:

- altan ogrodowych,
- budynków administracyjnych, których lokalizację dopuszcza się na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
- niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- dla altan – do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
- dla budynków administracyjnych – do 9,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;

d) powierzchnia zabudowy:

- dla altan – do 25 m²,
- dla budynków administracyjnych – do 200 m²;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
 - f) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić obiekty małej architektury i parkingi;
 - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonych dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2 w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 30 KD-Z 1/2 – ul. Płk. S. Dąbka – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego i ul. Zielonej (poza obszarem objętym niniejszym planem) – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu paliwowych rurociągów przesyłowych – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9;
 - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - f) na terenie znajduje się indywidualne ujęcie wody wskazane na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
 - g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) na rysunku planu wskazano liniami przerywanymi proponowany docelowy układ komunikacyjny;
 - b) dopuszcza się poprowadzenie przez teren trasy rowerowej prowadzącej od ul. Zielonej poprzez działki nr 40/11, 64/1, 63/1 do ulicy 34 KD-D 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego.

16. KARTA TERENU O NUMERZE 27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 1,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (stacja transformatorowa 110/15 kV GPZ Oksywie)

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a);
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 28

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 1,97 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. A. Dickmana

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową oraz w strefie planowanego rurociągu paliwowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

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

b) teren 28 KD-Z 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 29

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Płk. S. Dąbka/skrzyżowanie Płk. S. Dąbka-Bosmańska

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- kapliczka przydrożna św. Rocha u zbiegu ul. Bosmańskiej i ul. Płk. S. Dąbka.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;

b) dopuszcza się przebudowę skrzyżowania.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

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

- b) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Plk. S. Dąbka

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową;
- b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Zielonej

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową;
- b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

21. KARTA TERENU O NUMERZE 32

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

- 1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Zielonej

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową;
- b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 33

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 1,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. S. Żółkiewskiego/ul. Belwederska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

23. KARTA TERENÓW O NUMERACH 34 - 42

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **34** – 0,28 ha
- b) teren nr **35** – 0,41 ha
- c) teren nr **36** – 0,29 ha
- d) teren nr **37** – 0,17 ha
- e) teren nr **38** – 0,12 ha
- f) teren nr **39** – 0,08 ha

- g) teren nr **40** – 0,31 ha
 - h) teren nr **41** – 0,21 ha
 - i) teren nr **42** – 0,64 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- 34 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Żółkiewskiego**
 - 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Czarnieckiego (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi lokalnej)**
 - 36 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Rycerska**
 - 37 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Zbrojna**
 - 38 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Pancerna**
 - 39 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Petyhorska**
 - 40 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Jana z Tarnowa**
 - 41 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ULICA DOJAZDOWA (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi lokalnej)**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenów 39 KD-D 1/2 i 40 KD-D 1/2 znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi Oksywie wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) dla ulicy 34 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
 - b) dla ulicy 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla ulicy 36 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla ulicy 37 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla ulicy 38 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla ulicy 39 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla ulicy 40 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
 - h) dla ulicy 41 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;
 - i) dla ulicy 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) teren 34 KD-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - b) teren 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - c) tereny 36 KD-D 1/2 i 37 KD-D 1/2 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej i poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - d) tereny 38 KD-D 1/2 i 39 KD-D 1/2 znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – przejściowej wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
 - e) tereny 40 KD-D 1/2 i 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego

Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

- f) teren 41 KD-D 1/2 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- g) na terenach 34 KD-D 1/2, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2), 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

24. KARTA TERENU O NUMERZE 43

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY PUBLICZNY

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 3,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

25. KARTA TERENÓW O NUMERACH 44 - 46

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0205

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **44** – 0,03 ha

b) teren nr **45** – 0,21 ha

c) teren nr **46** – 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

44 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

45 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

46 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ulicy 44 KDW – min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ulicy 45 KDW – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania;

c) dla ulicy 46 KDW – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) teren 44 KDW znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

b) teren 45 KDW znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia i przejściowej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;

- c) teren 46 KDW znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej – podejścia, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji;
- d) na terenach 45 KDW i 46 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
- 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty sakralne;
- 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty militarne;
- 11) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
- 12) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 13) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

§ 15

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

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

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- Rada Miasta Gdyni w dniu 25 września 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXIV/720/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Babie Doły w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej (ze względu na zmianę przebiegu granic dzielnic uchwałą nr IV/59/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Oksywie i Babie Doły w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej tytuł planu został zmieniony na: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej),

- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,

- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 grudnia 2014 r.,

- do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 30 grudnia 2014 r. wpłynęło 16 uwag oraz 2 uwagi po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 20 stycznia 2014 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 3 uwzględnił w całości, 5 w części, 10 nie uwzględnił,

- do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia,

- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 13 lutego 2015 r. do 5 marca 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 lutego 2015 r.,

- do wykładanego projektu planu, w ustawowym terminie tj. do dnia 19 marca 2015 r. wpłynęło 14 uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 31 marca 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 4 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił,

- do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r.).

W zakresie przeznaczenia terenów Studium wskazuje:

- we wschodniej części obszaru - *tereny o przeładze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych*, a także *tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²*,

- w zachodniej i centralnej części obszaru - *ogrody działkowe* oraz na fragmencie *tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - GPZ*,

- w południowo-zachodniej części obszaru - *tereny o przeładze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*.

W zakresie komunikacji - *ulice zbiorcze klasy Z 1/2* (ul. Płk. S. Dąbka, ul. A. Dickmana oraz ul. Zielona), a także *ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe*.

W zakresie obszarów objętych ochroną Studium wskazuje w południowej części obszaru objętego planem obszar ochronny GZWP nr 110.

W zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego Studium przewiduje na części obszaru objętego planem *strefę ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków*.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej, do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

RP.6721.5.2013-2015.SM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY OKSYWIE W GDYNI, 0205

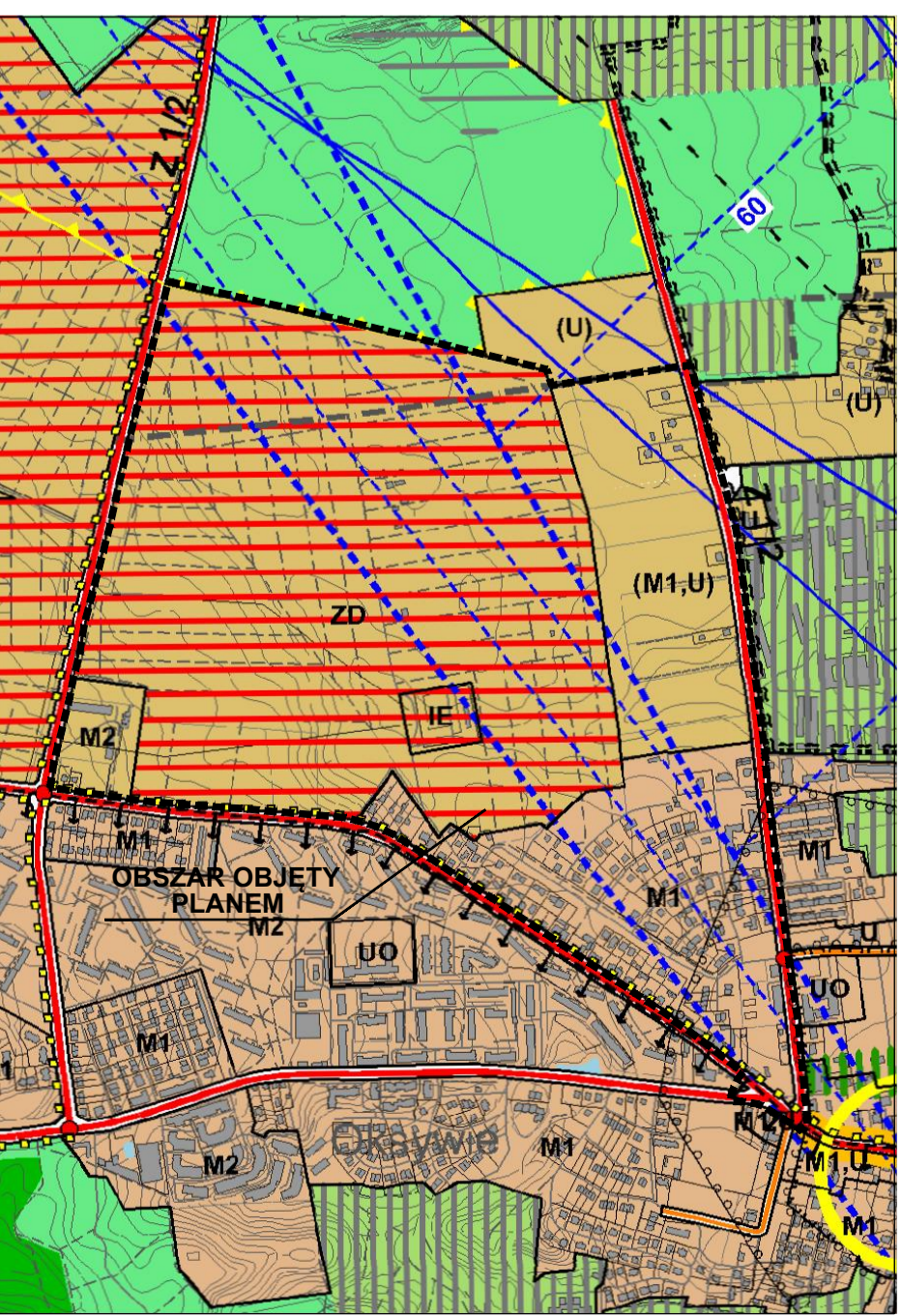
REJON ULIC A. DICKMANA, PŁK. S. DĄBKĄ I ZIEŁONEJ

RYSunEK PLANU, skala 1 : 2000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/111/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

OZNACZENIA	
USTALENIA PLANU	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	
	SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
MN2	ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIZNACZA
MN3	ZABUDOWA JEDNORODZINNA
MW1	ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 4 MIESZKAŃ
MW2	ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
MW3	ZABUDOWA WIELORODZINNA
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
U	ZABUDOWA USŁUGOWA
UK	USŁUGI KULTURY
UO	USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
US	USŁUGI SPORTU I REKREACJI
MN2,MW1,U	STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
TERENY ZIELENI I WÓD	
ZP	ZIELEŃ URZĄDZONA
ZD	OGRODY DZIAŁKOWE
TERENY KOMUNIKACJI	
KD-Z jip	DROGI I ULICE ZBIORCZE
KD-L jip	DROGI I ULICE LOKALNE
KD-D jip	DROGI I ULICE DOJAZDOWE
KD-X	WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
KDW	DROGI WEWNĘTRZNE
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
WYRÓŻNIKI ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZELIOWEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBJEKTY O WYSOKICH WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
	OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBJEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
	OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBJEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
	OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - OBJEKTY SAKRALNE
	OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - OBJEKTY MILITARNE
	DRZEWIA OBJĘTE OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ
	GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
	GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
INFORMACJE	
	GRANICE STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPÓŁU ZABYTKOWEGO
	GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 110
	STUDJONIE UŁĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 2 x 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ (GRANICE STREFY ORIENTACYJNE - DO UJASNIENIA W OPISACH WYKONANIA REALIZACJI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH)
	GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD INNYCH OBJĘTYCH OCHRONĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I STANIEKOWYCH PROJEKTOWANYCH
	GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD PROJEKTOWANEGO KOLEKTORA KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROGNOZOWANY PRZEBIEG IZOFLON DŁUGOTERMINOWEGO ŚREDNIEGO DOPUSZCZALNEGO POZIOMY HAKASU W ŚRODKOWISKU POWODNIOWYM PRZEZ STREFY LĄDOWANIA I PROJEKTY STATIONÓW POWIETRZNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE W OTOCZENIU LOTNISKA	
	KRAWĘDZIE PRZECIĘCIA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH
	POZOMICE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI
	POCHYLENIE PŁASZCZYZNY PRZELIOWEJ
ZALECENIA	
	PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI
UCHWAŁONĄ UCHWAŁĄ NR XXVIII/888 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.
ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR XXV/778 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R.



LEGENDA	
STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN	
	STREFY FUNKCJONALNE
	OBZASY SZCZEGÓLNYCH SZANS ROZWOJOWYCH
	STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW (M1, M2, U, UK, UO, US)
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZIELENI
	TERENY OBJĘTYCH OCHRONĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY OBJĘTYCH OCHRONĄ KOMUNIKACJI
	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ
	ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

NUMER TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA TERENU	MAKSYMALNY WSKAZNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	MAKSYMALNY WSKAZNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
01	MN2,U	0,88 ha	0,75 / 0,80	0,25 / 0,35	30%	11 m
02	MN2,MW1,U	0,99 ha	0,75 / 0,80	0,30 / 0,35	30%	11 m
03	MN2,MW1,U	1,14 ha	0,75 / 0,80	0,30 / 0,40	30%	11 m
04	MW2,U	0,63 ha	1,40	0,40	25%	15 m
05	MN2,U	0,55 ha	0,75 / 0,80	0,35 / 0,40	30%	11 m
06	UK,UO	0,50 ha	1,00	0,35	30%	15 m
07	MW3	0,08 ha	1,00	0,30	30%	15 m
08	MN3	0,59 ha	0,75 / 0,80	0,35 / 0,40	30%	11 m
09	MN3	0,47 ha	0,75 / 0,80	0,40	30%	11 m
10	MN2	0,75 ha	0,60 / 0,70	0,25 / 0,30	30%	11 m
11	MN2	1,10 ha	0,60 / 0,70	0,25 / 0,30	30%	11 m
12	MN2	1,75 ha	0,60 / 0,70	0,25 / 0,30	30%	11 m
13	MN2	0,63 ha	0,60 / 0,70	0,25 / 0,30	30%	56,0 m n.p.m.
14	MN2	0,36 ha	0,60 / 0,70	0,30	30%	53,5 m n.p.m.
15	MN2	0,58 ha	0,60 / 0,70	0,25 / 0,30	30%	56,5 m n.p.m.
16	MN2,MW2,U	2,00 ha	0,75 / 0,80	0,30 / 0,40	30%	11 m
17	MN2,U	0,89 ha	0,75 / 0,80	0,35	30%	11 m
18	MW3,U	0,81 ha	1,40	0,35	30%	17 m
19	MN2,U	0,35 ha	0,75 / 0,80	0,35 / 0,40	30%	11 m
20	MN2,MW1	1,50 ha	0,50 / 0,60	0,25 / 0,30	50%	50,0 m n.p.m.
21	MN2,MW1	3,36 ha	0,50 / 0,60	0,25 / 0,30	50%	9 m
22	MN2,MW1	3,06 ha	0,50 / 0,60	0,25 / 0,30	50%	51,5 m n.p.m.
23	MN2,MW1	1,25 ha	0,50 / 0,60	0,25 / 0,30	50%	51,5 m n.p.m.
24	MN2,MW1	1,92 ha	0,50 / 0,60	0,25 / 0,30	50%	51,5 m n.p.m.
25	US,ZP	0,36 ha	-	0,20	-	50,0 m n.p.m.
26	ZD	51,88 ha	-	25m ² / 200m ²	-	4 m, 5 m, 9 m
27	E	1,04 ha	-	-	-	6 m

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI	
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY OKSYWIE W GDYNI REJON ULIC A. DICKMANA, PŁK. S. DĄBKĄ I ZIEŁONEJ	
NAZWA WYKONU	RYSunEK PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Jerzy Makowski mgr inż. G. Zawadzki
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Sylwia Mankiewicz-POJĘCZAK mgr Łukasz Nowak
KOMUNIKACJA	mgr inż. Marek Jemiołczyca
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Danuta Stępiec mgr inż. Anna Sulbiewicz
SRODOWISKO	mgr inż. Beata Sigała mgr inż. Beata Jankowska
DIREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karpiński mgr inż. Beata Jankowska
PLAN Nr	0205
DATA	Kwiecień 2015
SKALA	1:2000
NR RYS.	1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/111/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r., po raz drugi w dniach od 13 lutego 2015 r. do 5 marca 2015 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r. zostało złożonych 16 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 30 grudnia 2014 r.) oraz 2 po terminie. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 702/15/VII/U z dnia 20 stycznia 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 3 uwzględnił w całości, 5 w części, 10 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej, które wniosły następujące osoby:

1. Anna Wawrzyniak, Marek Wawrzyniak – data wpływu 29.12.2014 r.
2. Wanda Płaczek, Zdzisław Płaczek – data wpływu 11.12.2014 r.
3. Irena Sutkowska, Roman Sutkowski – data wpływu 29.12.2014 r.
4. Barbara Sutkowska – data wpływu 29.12.2014 r.
5. Elżbieta Zygmuntowicz, Sławiusz Zygmuntowicz – data wpływu 29.12.2014 r.
6. Bożena Kowalewska, Piotr Kowalewski – data wpływu 29.12.2014 r.
7. Ewa Pikus – data wpływu 30.12.2014 r.
8. Krystyna Łobodzińska, Zbigniew Łobodziński – data wpływu 29.12.2014 r.
9. Irena Teresa Pieczyńska, Piotr Zbigniew Pieczyński – data wpływu 29.12.2014 r.
10. Katarzyna Dobke, Radosław Dobke – data wpływu 23.12.2014 r.
11. Zbigniew Kozeracki, Małgorzata Janina Mazurkiewicz, Kamil Franciszek Stankiewicz, Sławomir Bolesław Kozeracki – data wpływu 23.12.2014 r.
12. Krzysztof Karpiński – data wpływu 29.12.2014 r.
13. Małgorzata Małycha, Jan Małycha – data wpływu 29.12.2014 r.
14. Barbara Sykuna, Sylwia Klamrowska, Andrzej Klamrowski – data wpływu 30.12.2014 r.
15. Andrzej Kobierowski – data wpływu 30.12.2014 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Anna Wawrzyniak, Marek Wawrzyniak** wnieśli o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U jako część byłej posiadłości rodzinnej”. Powyższe uzasadnili tym, że działka nr 515/104 stanowi prywatną własność nabytą w dniu 10.11.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 11205/2006 udziałem wynoszącym 1/9 części tej działki jako droga dojazdowa do ul. S. Żółkiewskiego. Nabycie prawa własności nastąpiło od Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów „Lotnik”, które zrealizowało zabudowę szeregową i bliźniaczą przy ul. Żółkiewskiego na działkach 452/105, 464/105, 463/104, KM 44 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739dz.452/105 z dnia 19.07.2004 r.

Zgodnie z powyższym projektem działka nr 515/104 nie pełniła żadnej służebnej roli w stosunku do działki nr 270/104 i stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104. Działka nr 515/104 została zabudowana zgodnie z powyższym projektem budowlanym obejmującym dziewięć budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w całości nakładem finansowym właścicieli działek, z zerowym udziałem miasta. Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie rażąco gwałci prywatną własność, a przy tym stwarza precedens do konfliktu interesów w przyszłości.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka nr 270/104 stanowi odrębny przedmiot własności i może być przedmiotem zbycia. Nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z zapisami projektu planu dojazd do terenu 08 MN3, w obrębie którego położona jest działka nr 270/104 winien odbywać się od ul. S. Żółkiewskiego, jednocześnie plan dopuszcza w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 270/104 i działki nr 93 znajdującej się na terenie 04 MW2,U dojazd do działki nr 270/104 od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony z Zarządem Dróg i Zieleni. Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej - droga konieczna. Ustanowienie tej służebności następuje w drodze stosownej umowy lub w postępowaniu nieprocesowym przed sądem powszechnym.

Zadaniem planu nie jest rozstrzygnięcie o sposobie dojazdu do każdej pojedynczej działki. Działka nr 270/104 mogąca stanowić samodzielną działkę budowlaną nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do niej może zostać urządzony od jednej z sąsiednich ulic: najbliższej położonej ul. S. Żółkiewskiego lub od ul. Płk. S. Dąbka. Dojazd od ul. Żółkiewskiego mógłby odbywać się poprzez działkę drogową nr 515/104 (nie stanowiącą drogi publicznej) na mocy porozumienia lub na mocy wyroku sądowego. Plan dopuszcza również dojazd do działki nr 270/104 od strony ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 w przypadku wspólnego ich zagospodarowania. Jak z powyższego wynika plan nie ustanawia ostatecznego dojazdu do działki nr 270/104, ale też nie wyklucza żadnego z możliwych rozwiązań.

2. Wanda Placzek, Zdzisław Placzek zakwestionowali ustalenie w projekcie planu dojazdu do działki nr 270/104 od ul. Żółkiewskiego. Zasugerowali, iż zapis ten jest pomyłką, gdyż od strony ul. S. Żółkiewskiego przez prywatną działkę nr 515/104 (9 właścicieli) nie ma w tej chwili możliwości dojazdu. Możliwość taka istnieje tylko przez działkę nr 93, od strony ul. Płk. S. Dąbka.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

3. Irena Sutkowska, Roman Sutkowski wnieśli o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U jako część byłej posiadłości rodzinnej”. Powyższe uzasadnili tym, że działka nr 515/104 stanowi prywatną własność nabytą w dniu 25.09.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 9286/2006 udziałem wynoszącym 1/9 części tej działki jako droga dojazdowa do ul. S. Żółkiewskiego. Nabycie prawa własności nastąpiło od Spółdzielni Zrzeszenia Budowy Domów „Lotnik”, które zrealizowało zabudowę szeregową i bliźniaczą przy ul. Żółkiewskiego na działkach 452/105, 464/105, 463/104, KM 44 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739dz.452/105 z dnia 19.07.2004 r. Zgodnie z powyższym projektem działka nr 515/104 nie pełniła żadnej służebnej roli w stosunku do działki nr 270/104 i stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104. Działka nr 515/104 została zabudowana zgodnie z powyższym projektem budowlanym obejmującym dziewięć budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w całości nakładem finansowym właścicieli działek, z zerowym udziałem miasta. Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie rażąco gwałci prywatną własność, a przy tym stwarza precedens do konfliktu interesów w przyszłości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

4. Barbara Sutkowska złożyła uwagę tożsamą z uwagą nr 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

5. Elżbieta Zygmuntowicz, Sławiusz Zygmuntowicz wnieśli o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U jako część byłej posiadłości rodzinnej”. Powyższe uzasadnili tym, że działka nr 515/104 stanowi prywatną własność nabytą w dniu 14.04.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 3536/2006 udziałem wynoszącym 1/9 części tej działki jako droga dojazdowa do ul. S. Żółkiewskiego. Nabycie prawa własności nastąpiło od Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów „Lotnik”, które zrealizowało zabudowę szeregową i bliźniaczą przy ul. Żółkiewskiego na działkach 452/105, 464/105, 463/104, KM 44 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-

7351/376/04/739dz.452/105 z dnia 19.07.2004 r. Zgodnie z powyższym projektem działka nr 515/104 nie pełniła żadnej służebnej roli w stosunku do działki nr 270/104 i stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104. Działka nr 515/104 została zabudowana zgodnie z powyższym projektem budowlanym obejmującym dziewięć budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w całości nakładem finansowym właścicieli działek, z zerowym udziałem miasta. Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie rażąco gwałci prywatną własność, a przy tym stwarza precedens do konfliktu interesów w przeszłości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

6. **Bożena Kowalewska, Piotr Kowalewski** wnieśli o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U”. Powyższe uzasadnili tym, że działka nr 515/104 stanowi prywatną własność nabytą w dniu 03.07.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 6190/2006 udziałem wynoszącym 1/9 części tej działki jako droga dojazdowa do ul. S. Żółkiewskiego. Nabycie prawa własności nastąpiło od Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów „Lotnik”, które zrealizowało zabudowę szeregową i bliźniaczą przy ul. Żółkiewskiego na działkach 452/105, 464/105, 463/104, KM 44 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739dz.452/105 z dnia 19.07.2004 r. Zgodnie z powyższym projektem działka nr 515/104 nie pełniła żadnej służebnej roli w stosunku do działki nr 270/104 i stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104. Działka nr 515/104 została zabudowana zgodnie z powyższym projektem budowlanym obejmującym dziewięć budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w całości nakładem finansowym właścicieli działek, z zerowym udziałem miasta. Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie rażąco gwałci prywatną własność, a przy tym stwarza precedens do konfliktu interesów w przyszłości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

7. **Ewa Pikus** wniosła o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U jako część byłej posiadłości rodzinnej”. Powyższe uzasadniła tym, że działka nr 515/104 stanowi prywatną własność nabytą w dniu 26.05.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 4782/2006 udziałem wynoszącym 1/9 części tej działki jako droga dojazdowa do ul. S. Żółkiewskiego. Nabycie prawa własności nastąpiło od Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów „Lotnik”, które zrealizowało zabudowę szeregową i bliźniaczą przy ul. Żółkiewskiego na działkach 452/105, 464/105, 463/104, KM 44 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739dz.452/105 z dnia 19.07.2004 r. Zgodnie z powyższym projektem działka nr 515/104 nie pełniła żadnej służebnej roli w stosunku do działki nr 270/104 i stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104. Działka nr 515/104 została zabudowana zgodnie z powyższym projektem budowlanym obejmującym dziewięć budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w całości nakładem finansowym właścicieli działek, z zerowym udziałem miasta. Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie rażąco gwałci prywatną własność, a przy tym stwarza precedens do konfliktu interesów w przyszłości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

8. **Krystyna Łobodzińska, Zbigniew Łobodziński** wnieśli o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U jako część byłej posiadłości rodzinnej”. Powyższe uzasadnili koniecznością uwzględnienia korekty w dalszych pracach nad projektem, z uwagi na:

- 1) Nabycie prawa własności i udziału we współwłasności zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739 z dnia 19.07.2004 r.;
- 2) Stanowienie działki nr 515/104, jako udziału we współwłasności, nabytej w dniu 14.07.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 6775/2006 nie uwzględniającej wspólnego zagospodarowania z działką nr 270/104 i 93 na terenie 04 MW2,U;
- 3) Brak zapisu w powyższym projekcie budowlanym o ograniczonym prawie własności obciążającej współwłaścicieli działki nr 515/104 w stosunku do działki nr 270/104 w rozumieniu służebności;

- 4) Zabudowę w całości działki nr 515/104 nakładem finansowym jej współwłaścicieli, z zerowym udziałem miasta;
- 5) Potrzebę utrzymania i tak małej ilości stanowisk postojowych na granicy działek nr 515/104 i 270/104;
- 6) Stwarzanie precedensu do konfliktu interesów zapisem możliwości dojazdu, pomimo braku wspólnego zagospodarowania, do działek nr 270/104 i 93 od ul. S. Żółkiewskiego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

9. Irena Teresa Pieczyńska, Piotr Zbigniew Pieczyński wnieśli o zmianę zapisów określających dojazd do terenu 08 MN3 na następujący: „do terenu 08 MN3 – 33 KD-L 1/2 ul. S. Żółkiewskiego, za wyjątkiem działki nr 270/104. Do działki nr 270/104 dojazd ustala się od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93 na terenie 04 MW2,U jako część byłej posiadłości rodzinnej”. Powyższe uzasadnili tym, że działka nr 515/104 stanowi prywatną własność nabytą w dniu 04.05.2006 r. aktem notarialnym – repertorium A 4113/2006 udziałem wynoszącym 1/9 części tej działki jako droga dojazdowa do ul. S. Żółkiewskiego. Nabycie prawa własności nastąpiło od Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów „Lotnik”, które zrealizowało zabudowę szeregową i bliźniaczą przy ul. Żółkiewskiego na działkach: 452/105, 464/105, 463/104, KM 44 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739dz.452/105 z dnia 19.07.2004 r. Zgodnie z powyższym projektem działka nr 515/104 nie pełniła żadnej służebnej roli w stosunku do działki nr 270/104 i stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104. Działka nr 515/104 została zabudowana zgodnie z powyższym projektem budowlanym, obejmującym dziewięć budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w całości nakładem finansowym właścicieli działek, z zerowym udziałem miasta. Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie rażąco gwałci prywatną własność, a przy tym stwarza precedens do konfliktu interesów w przyszłości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

10. Katarzyna Dobke, Radosław Dobke wnieśli o włączenie w ramach planowanego pasa drogowego prywatnych działek nr 231/146, 70, 71. Uwagę uzasadnili tym, że przedmiotowe działki stanowią jedyny dojazd do działki nr 154. Nieuregulowany status własnościowy działek uniemożliwia uzyskanie tytułu do dysponowania. Przesunięcie linii zabudowy i włączenie działki nr 231/146 w nowo planowany pas drogowy wydaje się być jedynym sposobem rozwiązania sytuacji, umożliwienia zrealizowania planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz spowoduje ujednoczenie i utrzymanie ciągłości zabudowy wzdłuż ul. A. Dickmana.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Działki drogowe nr 70 i 71 stanowią własność gminy i włączone są w projekcie planu w linii rozgraniczające ul. A. Dickmana.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Linia rozgraniczająca drogi 28 KD-Z – ul. A. Dickmana poprowadzona została po istniejącym użytkowaniu. Istniejący przekrój drogi jest wystarczający dla zapewnienia wszystkich niezbędnych jej elementów – ulicy, chodnika, ścieżek rowerowych, zieleni itp. Nie ma więc uzasadnienia dla poszerzenia drogi. Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej - droga konieczna. Ustanowienie tej służebności następuje w drodze stosownej umowy lub w postępowaniu nieprocesowym przed sądem powszechnym.

11. Zbigniew Kozeracki, Małgorzata Janina Mazurkiewicz, Kamil Franciszek Stankiewicz, Sławomir Bolesław Kozeracki wnieśli o:

- 1) Likwidację placu manewrowego na końcu drogi – manewr zawracania dużych aut będzie umożliwiał ciąg pieszo-jezdny łączący się z drogą dojazdową;
- 2) Obniżenie limitu 200 m² działki na mieszkanie – przy małych domach mieszkalnych do 180 m² lub wprowadzenie tolerancji do 10%. W przypadku działki nr 69/5 po odcięciu części na drogę powierzchnia działki wyniesie 2993 m². Chcąc wybudować 15 lokali powierzchnia działki przypadająca na każdy z lokali wyniesie 199,53 m²;
- 3) Likwidację ograniczeń dla dachów płaskich dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających do 4 mieszkań – ograniczenia wysokości w połączeniu z ograniczeniem dla dachów płaskich oraz ograniczenie ilości kondygnacji wymusza budowę mieszkań ze skosami;

4) Umożliwienie prowadzenia usług turystycznych – bliskość do plaży i lotniska, budowa mariny, organizacja festiwalu Opener sprawia, że zapotrzebowanie na pokoje i pensjonaty znacznie przekracza liczbę obecnie istniejących.

Prezydent względni uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. W porozumieniu z właścicielami działek nr 155/5 i 69/5 plac do zawracania został zmniejszony, zweryfikowano szerokość drogi wewnętrznej 46 KDW przed placem do zawracania.

Ad 3. Projekt planu dopuszcza dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m².

Ad 4. W ramach zabudowy jednorodzinnej zgodnie z zapisami projektu planu 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.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. W rejonie przedmiotowej działki uzasadnione jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej o ekstensywnym charakterze, stąd powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej ustalona została w projekcie planu na 200 m² /mieszkanie. Dla przedmiotowej działki (po odjęciu części przeznaczonej na dojazd) powierzchnia wyniesie ok. 2500 m², co pozwoli na podział nieruchomości na 4 działki o pow. ok. 630 m², w celu budowy 4 domów jednorodzinnych wolnostojących lub 4 domów wielorodzinnych do 3 mieszkań lub podział nieruchomości na 6 działek pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą (6 segmentów).

Ad 3. Zasadne jest utrzymanie wymogu stosowania dachów stromych w celu zachowania ładu przestrzennego. W rejonie przedmiotowej działki większość nieruchomości jest niezabudowana. Wymóg dachów stromych o kącie nachylenia wynoszącym 30°-45° pozwoli na ujednoczenie charakteru projektowanej zabudowy.

Ad 4. Przeznaczenie przedmiotowej działki pod usługi turystyki byłoby niewłaściwe ze względu na brak możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla usług.

12. Krzysztof Karpiński wniósł następującą uwagę:

1) Poinformował, że na działce nr 455/105 nie znajduje się schron (szczelina przeciwlotnicza). Schron znajdował się przy tej działce, w ulicy S. Żółkiewskiego. W szczelinie ułożono rurociągi kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej i zasypano podczas budowy ul. S. Żółkiewskiego;

2) Zbędnym wydaje się obcinanie fragmentów działki nr 455/105 w strefie ul. S. Żółkiewskiego oraz ul. A. Dickmana. W trakcie budowy ul. S. Żółkiewskiego zostały zaokrąglone narożniki działki, zabudowano je chodnikiem o szerokości 2 m i ścieżką rowerową o szerokości 2,5 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Lokalizacja schronu (szczeliny przeciwlotniczej) została określona na podstawie zdjęcia lotniczego RAF z zasobów archiwalnych The National Collection of Aerial Photography R.C.A.H.M.S. (sygn. zdjęcia NCAP-000-000-035-854). Punktem odniesienia są zachowane bryły przedwojennych budynków przy ul. Dickmana w sąsiedztwie szczeliny. W trakcie budowy chodnika i układania rur naruszono tylko część obiektu – w jednym z prostych odcinków korytarza ułożono rury. Pozostała część obiektu była przez kilka tygodni odsłonięta a następnie została przysypana ziemią ponieważ nie kolidowała z inwestycją. Istniejący stan obiektu uzasadnia przypisanie schronu do grupy C, zgodnie z ustaleniami projektu planu w razie ingerencji w strukturę obiektu grupy C lub jego całkowitej rozbiórki należy go udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

Ad 2. Linia rozgraniczająca drogi została poprowadzona po istniejącym użytkowaniu obejmując znajdujący się częściowo na działce nr 455/105 chodnik. Istniejące ścieżki narożnika ulic A. Dickmana i ul. S. Żółkiewskiego jest niewystarczające dla zapewnienia właściwej widoczności. Zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. na skrzyżowaniu ulicy klasy L (ul. S. Żółkiewskiego) z ulicą klasy Z (ul. A. Dickmana) powinny być stosowane narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

13. Małgorzata Małycha, Jan Małycha wnieśli o:

1) Przeznaczenie działki nr 94/5 pod zabudowę mieszkaniową MN1 i usługi turystyczne, małą gastronomię oraz działek nr 95/5 i 71/5 pod zabudowę mieszkaniową MN1 i kontynuację istniejącej już zabudowy jednorodzinnej przy ul. Dickmana, usługi turystyczne i małą gastronomię;

- 2) Zachowanie istniejącego swobodnego wjazdu od ul. Dickmana na teren działek nr 94/5, 95/5, 71/5 oraz wjazd w głąb działek 95/5 i 71/5 od ul. Dickmana ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości 5 m;
- 3) Zachowanie istniejącego swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w ul. Dickmana tj. przewodu wodociągowego Ø100, kanału ściekowego Ø200, miejskiego kanału deszczowego, energii elektrycznej, środków łączności oraz zachowanie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej dla nowej zabudowy mieszkaniowej w głębi terenu działek nr 95/5 i 71/5;
- 4) Zaznaczenie linii zabudowy w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej – Dickmana, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych;
- 5) Nie przeznaczanie frontowych części przedmiotowych działek na usługi komercyjne do 2000 m²;
- 6) Stwierdzili, że nie wyrażają zgody na proponowany wjazd na swoje działki od 046 KDW;
- 7) Stwierdzili, że nie wyrażają zgody na budowę głównej trasy rowerowej;
- 8) Stwierdzili, że nie wyrażają zgody na rozbudowę, przebudowę, poszerzenie ul. Dickmana;
- 9) Stwierdzili, że nie wyrażają zgody na regulacje linii rozgraniczających ul. Dickmana;
- 10) Nie planowanie budowy rurociągu paliwowego DN 250 ze strefami bezpieczeństwa 12 m;
- 11) Powtórne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

Swoje postulaty uzasadnili następująco:

Stwierdzili, że nie widzą powodu, aby cały teren działki nr 94/5 był objęty zakazem zabudowy mieszkaniowej skoro tylko mały fragment działki znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego. W załączniku do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo zakres ponadnormatywnych oddziaływań nie obejmuje dzielnicy Oksywie. Nie posiadają tytułu prawnego do planowanej drogi wewnętrznej 46 KDW, który umożliwiłby wykonanie prawa przejazdu, przechodu oraz prowadzenia infrastruktury technicznej, mediów przez przedmiotową drogę jak również brak podstaw prawnych do uzyskania takiego tytułu. Brak jednoznacznej i precyzyjnej informacji dotyczącej korzystania z infrastruktury technicznej znajdującej się w ul. Dickmana na wysokości działek, których są właścicielami. Całkowitego poszerzenia ul. Dickmana do parametrów ulicy zbiorczej należało dokonać w mpzp 0204 – wykonano tylko w części, na wysokości CTM Gdynia. Budowa głównej ścieżki rowerowej jest zbędna, gdyż wzdłuż ul. A. Dickmana są dwie ścieżki rowerowe. Wszystkie decyzje administracyjne wydawane po roku 2005, a także obecnie opracowywany plan miejscowy, budowa ścieżki rowerowej, regulacja linii rozgraniczających ul. A. Dickmana, przeznaczenie części działek nr 94/5, 95/5, 71/5 na usługi komercyjne do 2000 m² podyktowane jest planowaną budową rurociągu paliwowego DN250. W uwadze domagali się usunięcia z treści projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko informacji na temat planowanej budowy rurociągu paliwowego DN250 F25 ze strefami bezpieczeństwa 12 m. Przywołali przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiące, że nie może dojść do fizycznego wykorzystania nieruchomości wyłączonej na cel inny niż określony w decyzji wyłączeniowej. Zgodnie z treścią zasad ochrony środowiska zawartych w karcie 24, mówiących: „Wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej” nie można planować rurociągu paliwowego w granicach działek 94/5, 95/5/ 71/5 z istniejącą zabudową mieszkaniową. Ustalenia planu miejscowego, jako aktu prawnego niosą skutki materialnoprawne dla właścicieli terenów. Karta terenu i rysunek powinny być opracowane precyzyjnie, jednoznacznie i opierać się na wiarygodnych opiniach i decyzjach administracyjnych wydawanych na potrzeby danego planu miejscowego, nie budzących żadnych wątpliwości zwłaszcza, gdy na ich podstawie wprowadza się ograniczenia na dany teren. W planowaniu przestrzennym nie można w drastyczny sposób ingerować w istniejący stan zagospodarowania nieruchomości, skoro władze publiczne mają obowiązek respektować prawo własności nieruchomości i walory ekonomiczne przestrzeni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1,5. Zgodnie z projektem planu działki nr 94/5, 95/5 oraz 71/5 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną w budynkach do 4 mieszkań, z zastrzeżeniem że części działek nr 94/5 oraz 95/5 znajdują się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego, z faktu którego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 1 w uzasadnieniu do nieuwzględnienia uwagi). W ramach zabudowy jednorodzinnej zgodnie z zapisami projektu planu 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. Ponadto od strony ul. A. Dickmana w pasie o szerokości ok. 43 m zawierającym części przedmiotowych działek zgodnie z zapisami projektu planu dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych, w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku projektu planu – MN2,MW1,U.

Ad 2. Zgodnie z projektem planu oraz z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy dojazdu można będzie realizować od ul. A. Dickmana. Na rysunku projektu planu linią przerywaną zaproponowano drogę wewnętrzną, z której możliwe będą dojazdy do projektowanych działek.

Ad 3. Korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej będzie możliwe na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci na etapie projektu budowlanego. Zgodnie z § 137 ust 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie *dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa usytuowanie innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.*

Ad 6. Projekt planu nie nakazuje dojazdu do działek od drogi wewnętrznej 46 KDW. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd do karty terenu nr 24 MN2, MW1, w skład której wchodzi przedmiotowe działki można realizować od ulicy A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz drogi wewnętrznej 46 KDW. Sposób dojazdu zależeć będzie od przyszłego podziału i sposobu zagospodarowania działek.

Ad 8,9. Linia rozgraniczająca ul. A. Dickmana w rejonie działek nr 94/5, 95/5 i 71/5 została poprowadzona wzdłuż istniejącego wydzielenia przedmiotowych działek. Obecne wydzielenie drogi jest wystarczające dla istniejącego ruchu samochodowego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu nie przewiduje się poszerzenia ulicy na tej wysokości.

Ad 11. Projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,5. Części działek nr 94/5 oraz 95/5 znajdują się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych. Na obszarach, na których prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza L_N 50 dB lub L_{DWN} 60 dB wyklucza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Na rysunku projektu planu wskazano izofony prognozowanego poziomu hałasu – L_N 50 dB i L_{DWN} 60 dB (zgodnie z załącznikiem do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo).

W związku z powyższym na części przedmiotowych działek nie może być realizowana zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa.

Ad 4. Linia zabudowy dla przedmiotowych działek stanowi kontynuację linii zabudowy określonej w projekcie planu wzdłuż ul. A. Dickmana.

Ad 7. Główna trasa rowerowa przebiega w liniach rozgraniczających ul. A. Dickmana i nie narusza terenu sąsiednich działek budowlanych 94/5, 95/5 i 71/5.

Ad 10. Przedmiotowa inwestycja nie jest planowana przez Miasto Gdynia tylko odpowiednie służby odpowiedzialne za obronność państwa. Zostało na nią wydane pozwolenie na budowę. W projekcie planu zamieszczono informację o przebiegu przedmiotowej sieci oraz wskazano jakie wynikają z tego tytułu ograniczenia. W projekcie planu dopuszczono zmianę przekrojów i przebiegu kanałów/przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej.

14. Barbara Sykuna, Sylwia Klamrowska, Andrzej Klamrowski zaakceptowali wykorzystanie drogi na ich działce jako drogi publicznej z proponowanym poszerzeniem po 1 mb symetrycznie po obu stronach od osi jezdni, biegnącej wzdłuż granicy działek bliźniaczych (przy zachowaniu prawnych rozliczeń finansowych z Gminą) oraz wnieśli o:

1) Podniesienie wysokości do 12,0 m argumentując, że zmiana przeznaczenia drogi wewnętrznej na publiczną w przyszłości zwiększy nasilenie ruchu i emisję spalin pierwiastków ciężkich (zalegających do 1,5 m wysokości), z uwagi na to w odczuciu składających uwagę zasadne jest podniesienie wysokości, co również wpłynie na wizualną estetykę przyszłej zabudowy do strony ulicy. Składający uwagę poinformowali, że mają wydaną decyzję o warunkach zabudowy z dnia 9.02.2012 r. o Nr RAAI.6730.256.2011-MP/728/57 rozszerzoną decyzją z dnia 15.05.2013 r. Nr RAA.6730.2012.mp – 728/dz.99/6 o wysokości zabudowy do 12,0 m. Wnieśli o podniesienie

wysokości zabudowy do 12,0 m (studium dopuszcza 18 m wysokości dla zabudowy wielorodzinnej);

2) Rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie 30°- 45°;

3) Korektę wskaźników:

a) intensywność zabudowy dla zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – podniesienie do 0,80;

b) powierzchnia zabudowy dla zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – podniesienie do 0,4 pow. działki budowlanej;

c) PBC – min. 30 % pow. działki budowlanej;

d) na terenach zabudowy wielorodzinnej tereny rekreacji, zieleń, mała architektura itp. – 1 m²/20 m² powierzchni użytkowej mieszkań;

e) szerokość elewacji frontowej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 20 m z tolerancją 20%,

- dla zabudowy bliźniaczej – 18 m z tolerancją 20%;

4) Warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

Minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,

- dla zabudowy wielorodzinnej – 100 m²;

5) Zasady obsługi infrastruktury: wymagania parkingowe – 1 miejsce parkingowe na lokal;

6) Stawka procentowa – z uwagi na duże koszty przyszłych inwestycji – 20%, nie dotyczy terenu własności gminy.

Prezydent względnął uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 11 ad 3.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Projekt planu dla przedmiotowego terenu określa wysokość zabudowy – do 51,5 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu. Na przedmiotowym terenie rzędne wahają się od ok. 40,7 do ok. 42,5, co pozwala na zabudowę o wysokości ok. 9,0 – 10,8 m. Przedmiotowy teren znajduje się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w strefie przedmieść – zasadne jest ograniczenie wysokości nawiązującej do dawnych siedlisk ogrodniczych i zabudowy jednorodzinnej. W decyzji o warunkach zabudowy nr RAAI.6730.256.2011-MP/728/57 wysokość zabudowy była określona poprzez wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do okapu – do 5,6 m, co przy założeniu kąta nachylenia dachu ok. 30° i wskazanej w decyzji szerokości elewacji frontowej nie pozwalało na uzyskanie 12 m wysokości budynku.

Ad 2. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 11 ad 3.

Ad 3 a,b. Celem zachowania ładu przestrzennego, ze względu na położenie przedmiotowego terenu w strefie przedmieść oraz charakter istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza) brak jest uzasadnienia dla intensyfikacji zabudowy. Współczynniki powierzchni zabudowy w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy wzdłuż ul. Dickmana nie przekraczają 0,25. Zwiększenie wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy oznaczałoby możliwość realizacji zbyt dużej kubatury niewłaściwie wpisującej się w istniejący charakter zabudowy.

Ad 3 c. W rejonie przedmiotowej działki uzasadnione jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej o ekstensywnym charakterze z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 50% ze względu na przedmiejski charakter miejsca.

Ad 3 d. Projekt planu zakłada, że na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Projekt planu ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej – 200 m² /mieszkanie, co oznacza, że dla przykładowej działki 800 m² zrealizować można byłoby budynek zawierający do 4 mieszkań. Przy ustalonym wskaźniku powierzchni zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 istnieje możliwość zbudowania budynku o powierzchni całkowitej wynoszącej 480 m². Zakładając, że ok. 72% powierzchni całkowitej stanowi powierzchnia użytkowa, wielkość ta wynosi ok. 346 m², co w przeliczeniu daje wymóg realizacji ok. 69 m² terenów dla rekreacji, itp. na działce. W zaproponowanym w uwadze wskaźniku wielkość ta wyniosłaby ok. 17 m² i byłaby za mała dla właściwego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej.

Ad 3 e. Ustalenia projektu planu nawiązują do szerokości elewacji budynków istniejących wzdłuż ul. A. Dickmana oraz pozwalają na zachowanie odpowiednich proporcji budynków w celu zachowania ład przestrzennego i estetyki budynków.

Ustalenie dla zabudowy wolno stojącej proponowanej szerokości elewacji 20,0 z tolerancją 20% spowodowałoby, że przy ustalonym w projekcie planu wskaźniku powierzchni zabudowy powstałby nieproporcjonalny budynek o wymiarach ok. 20 m x 7,5 m = 150 m² (pow. zabudowy 0,25 dla działki 600 m²). Podobnie jest także z proponowanym wskaźnikiem szerokości elewacji dla zabudowy bliźniaczej – dla działki 400 m² i pow. zabudowy 0,30 można wybudować budynek o powierzchni zabudowy 120 m² – przy proponowanej wielkości elewacji 18 m głębokość budynku wyniosłaby 6,6 m.

Ad 4. Nie ma uzasadnienia dla zmniejszania wielkości minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie obecnie niezurbanizowanym, a tym samym zagęszczania zabudowy, gdzie zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gdyni jest to strefa przedmieść, w której zgodnie z projektem planu proponuje się ekstensywny charakter zabudowy.

Dla zabudowy wielorodzinnej zaproponowana wielkość 100 m² na mieszkanie spowodowałoby, że działka dla budynku wielorodzinnego z 4 mieszkaniami wyniosłaby 400 m². Wielkość ta byłaby niewystarczająca dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania. W zabudowie wielorodzinnej zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placówk gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Ad 5. W projekcie planu przyjęto wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych na podstawie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gdyni - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny.

Ad 6. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.* W gminie przyjęto politykę ustalania stawki procentowej o wysokości 30%.

15. **Andrzej Kobierowski** zaakceptował wykorzystanie drogi na jego działce jako drogi publicznej z proponowanym poszerzeniem po 1 mb symetrycznie po obu stronach od osi jezdni, biegnącej wzdłuż granicy działek bliźniaczych (przy zachowaniu prawnych rozliczeń finansowych z Gminą) oraz wniósł o:

1) Podniesienie wysokości do 12,0 m argumentując, że zmiana przeznaczenia drogi wewnętrznej na publiczną w przyszłości zwiększy nasilenie ruchu i emisję spalin pierwiastków ciężkich (zalegających do 1,5 m wysokości), z uwagi na to w odczuciu składającego uwagę zasadne jest podniesienie wysokości, co również wpłynie na wizualną estetykę przyszłej zabudowy do strony ulicy. Wniósł o podniesienie wysokości zabudowy do 12,0 m (studium dopuszcza 18 m wysokości dla zabudowy wielorodzinnej);

2) Rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie 30°- 45°;

3) Korektę wskaźników:

a) intensywność zabudowy dla zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – podniesienie do 0,80;

b) powierzchnia zabudowy dla zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – podniesienie do 0,40 pow. działki budowlanej;

c) PBC – min. 30 % pow. działki budowlanej;

d) na terenach zabudowy wielorodzinnej tereny rekreacji, zieleni, mała architektura itp. – 1 m²/20 m² powierzchni użytkowej mieszkań;

e) szerokość elewacji frontowej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 20 m z tolerancją 20%,

- dla zabudowy bliźniaczej – 18 m z tolerancją 20%;

4) Warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

Minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,

- dla zabudowy wielorodzinnej – 100 m²;

- 5) Zasady obsługi infrastrukturą: wymagania parkingowe – 1 miejsce parkingowe na lokal;
- 6) Stawka procentowa – z uwagi na duże koszty przyszłych inwestycji – 20%, nie dotyczy terenu własności gminy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 11 ad 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Projekt planu dla przedmiotowego terenu określa wysokość zabudowy – do 51,5 m n.p.m. i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu. Na przedmiotowym terenie rzędne wahają się od ok. 40,9 do ok. 42,5, co pozwala na zabudowę o wysokości ok. 9,0 – 10,6 m. Przedmiotowy teren znajduje się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w strefie przedmieść – zasadne jest ograniczenie wysokości nawiązującej do dawnych siedlisk ogrodniczych i zabudowy jednorodzinnej.

Ad 2. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 11 ad 3.

Ad 3 a,b,c,d,e. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 14 ad 3 a,b,c,d,e.

Ad 4. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 14 ad 4.

Ad 5. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 14 ad 5.

Ad 6. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 14 ad 6.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 13 luty 2015 r. do 5 marca 2015 r. zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 19 marca 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1531/15/VII/U z dnia 31 marca 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 4 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej, które wniosły następujące osoby:

1. Rafał Szlązak – data wpływu 11.03.2015 r.
2. Małgorzata Małycha – data wpływu 18.03.2015 r.
3. Jan Małycha – data wpływu 18.03.2015 r.
4. Elżbieta Zygmontowicz, Sławiusz Zygmontowicz – data wpływu 18.03.2015 r.
5. Barbara Sutkowska – data wpływu 18.03.2015 r.
6. Irena Sutkowska, Roman Sutkowski – data wpływu 18.03.2015 r.
7. Anna Wawrzyniak, Marek Wawrzyniak – data wpływu 18.03.15 r.
8. Zbigniew Kozeracki, Małgorzata Janina Mazurkiewicz, Kamil Franciszek Stankiewicz, Sławomir Bolesław Kozeracki – data wpływu 19.03.2015 r.
9. Piotr Kokoszczyński – data wpływu 19.03.2015 r.
10. Alicja Rasała – data wpływu 19.03.2015 r.
11. Stanisław Hudzik – data wpływu 19.03.2015 r.
12. ITSC POLSKA Sp. z o.o. – data wpływu 19.03.2015 r.
13. Marek Borkowski – data wpływu 19.03.2015 r.
14. Andrzej Kobierowski, Barbara Sykuna, Sylwia Klamrowska, Andrzej Klamrowski – data wpływu 19.03.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Rafał Szlązak** wniósł o:

- 1) Zmianę zapisu dotyczącego minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej dla kart terenu 20-24 z 20,0 m na 18,0 m (ewentualnie 19 m). Według składającego uwagę dokonanie podziału zgodnie z życzeniem Gminy Miasta Gdyni spowodowało zmniejszenie frontów działek nr 171/167, 172/167, 173/167 o ok. 1,5 m, co uniemożliwia ich wtórny podział stosownie do rysunku planu;
- 2) Zmianę zapisu w projekcie planu w karcie terenów o numerach 20-24 dla kart terenu 22 MN2,MW1, 23 MN2,MW1, 24 MN2,MW1 (do 51,5 m n.p.m., do 2 kondygnacji, w tym 1 kondygnacja w poddaszu) dotyczący wysokości zabudowy na zapis do 51,5 m n.p.m. i do 3 kondygnacji, w tym 1 kondygnacja w poddaszu, ewentualnie zmianę na zapis do 51,5 m n.p.m. lub do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu. Według składającego uwagę zapis w proponowanym kształcie rodzi wątpliwości interpretacyjne, gdyż przecinek między

rzędną wysokościową i wyrażeniem „do 2 kondygnacji nadziemnych”, mógłby być interpretowany jako koniunkcja albo jako alternatywa. Należy przyjąć, iż intencją Biura było umożliwienie zabudowy 3 kondygnacyjnej. Dla uniknięcia sporów należałoby wprowadzić jeden z proponowanych alternatywnie zapisów;

- 3) Wprowadzenie na rysunku planu dla działki 171/167 możliwości (oznaczenie linią przerywaną) wtórnego podziału na 2 parcele analogicznie do założeń przewidzianych dla działek 172/167 i 173/167. Działka 171/167 ma identyczne parametry jak działki sąsiednie 172/167 i 173/167. Według składającego uwagę brak możliwości jej podziału nie znajduje uzasadnienia i spowoduje zaburzenia układu przestrzennego poprzez umiejscowienie budynku rozbieżnie z pozostałą zabudową;
- 4) Zakwalifikowanie działki drogowej nr 180/167 jako drogi dojazdowej KD-D z uwagi na jej parametry i przelotowy charakter. Według składającego uwagę szerokości działki drogowej 180/167 w liniach rozgraniczających – 10 m oraz planowane połączenie z drogą dojazdową 42 KD-D zaprzecza idei drogi wewnętrznej. Drogi wewnętrzne 44 KD-D i 46 KD-D nie mają połączenia z planowanym układem komunikacyjnym oraz są znacznie węższe, odpowiednio 5,5 i 7 metrów. Szerokość działki drogowej 180/167 jest identyczna lub większa od ulic 34 KD-D 1/2 - min. 10,0 m, 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – min. 10,0 m, 36 KD-D 1/2 – min. 10,0 m, 37 KD-D 1/2 – min. 8,0 m, 38 KD-D 1/2 – min. 8,0 m, 39 KD-D 1/2 – min. 8,0 m, 40 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – min. 10,0 m. Przy tych parametrach działki 180/167 brak jest planistycznego uzasadnienia dla jej kategoryzacji jako drogi wewnętrznej.

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

Ad 1,3. Zweryfikowano zapisy dot. minimalnej szerokości frontu dla zabudowy jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejących wydzieleń. Wprowadzono zmiany w zakresie proponowanych podziałów na rysunku projektu planu.

Ad 2. Zweryfikowano zapis: „na terenach 22 MN2,MW1, 23 MN2,MW1, 24 MN2,MW1 – do 51,5 m n.p.m., do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu” poprzez zastąpienie przecinka spójnikiem „i”, w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych. Zweryfikowano pozostałe zapisy projektu planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Intencją projektu planu było ograniczenie wysokości zabudowy na terenach 20-24 MN2,MW1. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni tereny te stanowią strefę przedmieść, w której przewidziany jest ekstensywny charakter zabudowy. Niewłaściwym byłoby dopuszczenie zabudowy 3-kondygnacyjnej, w tym 1 kondygnacja w poddaszu.

Ad 4. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r. z późn. zm.) odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. W projekcie planu ustalono trzy nowe skrzyżowania z ul. Dickmana (28 KD-Z 1/2): ulicy 35 KD-D 1/2, ulicy 41 KD-D 1/2 stanowiącej działkę gminą poszerzoną do wymaganych parametrów oraz zaprojektowano dodatkowy, uzupełniający układ komunikacyjny w postaci drogi dojazdowej 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) z możliwością podniesienia klasy drogi do lokalnej. Drogi 34 KD-D – 40 KD-D, do których odnosi się składający uwagę, znajdują się w wykazie dróg publicznych, dlatego w projekcie planu zostały ustalone jako dojazdowe. Propozycja składającego uwagę dotycząca wprowadzenia dodatkowego skrzyżowania drogi publicznej klasy KD-D (dojazdowa) z drogą klasy KD-Z (zbiorcza) jest niezgodna z obowiązującym rozporządzeniem.

2. **Małgorzata Małycha** wniosła o:

- 1) Opracowanie osobnej karty terenu dla dz. nr 71/5 (pow. 0,98 ha). Powodem sporządzenia osobnej karty terenu dla dz. nr 71/5 jest planowana budowa rurociągu paliwowego DN250 F-75 ze strefą bezpieczeństwa o szer. 12 m i strefą zagrożenia wybuchem. W nowej karcie terenu i załączniku graficznym mają być zawarte precyzyjne i jednoznaczne ustalenia dotyczące:

- wjazdu i wejścia z uwzględnieniem bezpieczeństwa p. poż. od ul. Dickmana na teren dz. nr 71/5,
- rozwiązań infrastruktury technicznej od ul. Dickmana (sieć wodociągowa, energetyczna, kanalizacyjna, sieci gazu ziemnego budowanego obecnie przy ul. Dickmana),
- linii zabudowy od ul. Dickmana.

Składająca uwagę wniosła o to, aby powyższe ustalenia potwierdzone decyzjami ochrony środowiska i straży pożarnej wraz z naniesieniem ich w projekcie planu zostały dokonane przez biuro planowania z gestorem rurociągu paliwowego;

- 2) Wpisanie do przeznaczenia terenu funkcji adaptowanej – istniejącej zabudowy jednorodzinnej MN1 na dz. nr 71/5, tak jak w kartach terenu 04 MW2,U i 18 MW3,U;
- 3) Możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy jednorodzinnej MN1, w miejscu planowanych usług komercyjnych od frontu dz. nr 71/5, zaznaczonych na rysunku projektu planu;
- 4) Dostęp do drogi publicznej – zaplanowanie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej MN1 na terenie dz. nr 71/5 wjazdu wraz z ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości 5,0 m wg wydanej decyzji o WZ i ZT z 2004 r. od ul. Dickmana w głąb terenu dz. nr 71/5, który został uzgodniony z biurem planowania i zaznaczenie na rysunku projektu planu;
- 5) Nie planowanie wjazdu na działkę nr 71/5 od prywatnej drogi wewnętrznej 46 KDW, gdyż nie ma pisemnej zgody na korzystanie z tej drogi od jej 8 właścicieli, ani nie jest jej właścicielką. W planach miejscowych nie planuje się budowy prywatnych dróg wewnętrznych;
- 6) Zachowanie istniejącego swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej MN1 oraz planowanej nowej zabudowy w głębi dz. nr 71/5;
- 7) Nie planowanie rozbudowy ul. Dickmana, tak jak zaplanowano w m.p.z.p. 0101 – sprawa budowy rurociągu paliwowego na dz. nr 71/5 toczy się obecnie w WSA w Warszawie;
- 8) Nie planowanie budowy głównej ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Dickmana z powodu j.w. Na wysokości dz. nr 71/5 są już dwie ścieżki rowerowe;
- 9) Prawidłowe, widoczne i jednoznaczne zaznaczenie linii rozgraniczającej przebieg projektowanego rurociągu paliwowego DN250 F-25 wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 12 m w granicach dz. nr 71/5 tak jak w dołączonym do uwagi rysunku planu Dębogórza dotyczącym zmiany miejscowego planu, sporządzonej w 2014 r., który w sposób precyzyjny i jednoznaczny przedstawia linie rozgraniczające projektowanego, przygotowywanego do realizacji rurociągu paliwowego ze strefą bezpieczeństwa. Teren Dębogórza przedstawiony na tym rysunku planu objęty jest tą samą decyzją lokalizacyjną Wojewody Pomorskiego z 15.09.2005 r. co dz. nr 71/5;
- 10) Przedstawienie w załączniku graficznym istniejącego na dz. nr 71/5 domu jednorodzinnego tak, aby był widoczny bez kresek od planowanych usług komercyjnych na froncie działki;
- 11) Stwierdziła, że nie wyraża zgody na planowanie wjazdu przez dz. nr 71/5, której jest właścicielem dla Jana Małychy - właściciela dz. nr 95/5 i 94/5. Teren składającej uwagę jest obciążony decyzją nr 2 z 2006 r. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości pod budowę rurociągu paliwowego na froncie działki. Oświadczyła, że Jan Małycha nie jest współwłaścicielem działki nr 71/5.

Plan miejscowy jest aktem prawnym, wszystkie ustalenia w nim zawarte dotyczące zagospodarowania dz. nr 71/5 niosą skutki materialno-prawne dla właściciela tego terenu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. Działka nr 71/5 położona jest w obrębie terenu 24 MN2,MW1 przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Zgodnie z zapisami projektu planu funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenu, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu. Ponieważ projekt planu przeznacza teren m.in. pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą nie ma uzasadnienia dla ustalenia istniejącej zabudowy jednorodzinnej jako funkcji adaptowanej.

Ad 3. Zgodnie z zapisami projektu planu w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem MN2,MW1,U (pas o szerokości ok. 43 m) zawierającej część działki nr 71/5, w której zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny, oprócz zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych. Jest to dopuszczenie a nie wymóg realizacji usług. Rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego możliwa będzie pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi m.in. parametrów i wskaźników zabudowy.

Ad 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 13 ad 2. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r.

Ad 5. Projekt planu nie nakazuje dojazdu do działki nr 71/5 od drogi wewnętrznej 46 KDW. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd do karty terenu nr 24 MN2, MW1, w skład której wchodzi przedmiotowa działka można realizować od ulicy A. Dickmana – na warunkach uzgodnionych

z zarządcą drogi oraz od drogi wewnętrznej 46 KDW. Sposób dojazdu zależy będzie od przyszłego podziału i sposobu zagospodarowania działki.

Ad 6. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 13 ad 3. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r.

Ad 7. Linia rozgraniczająca ul. A. Dickmana w rejonie działki 71/5 została poprowadzona wzdłuż istniejącego wydzielenia przedmiotowej działki. Obecne wydzielenie drogi jest wystarczające dla istniejącego ruchu samochodowego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu nie przewiduje się poszerzenia ulicy na tej wysokości.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Nie ma potrzeby wydzielania odrębnej karty terenu dla działek o takich samych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy ze względu na projektowany rurociąg paliwowy. Projekt planu zgodnie z przepisami art. 17 pkt 6 lit. b i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym oraz z Zarządem Dróg i Zieleni. W/w ustawa nie wymaga uzgodnień projektu planu z gestorami sieci. Uzgodnień z gestorami sieci oraz uzgodnienie wjazdu na teren należy dokonać na etapie projektu budowlanego planowanej inwestycji.

Ad 2. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 2. w części „uwaga uwzględniona”).

Ad 4,11. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 4. w części „uwaga uwzględniona”).

Pokazany na rysunku planu linią przerywaną przebieg drogi wewnętrznej jest zgodny z załącznikiem do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.46.2012.MP-728/61 z dnia 13.05.2014 r. i przebiega przez działki 71/5 i 95/5. Proponowany dojazd jest tylko zaleceniem a nie ustaleniem projektu planu. Dojazd do działek będzie potrzebny tylko w przypadku zamiaru podziału działek. Możliwe będzie inne ustalenie dojazdu od strony ul. A. Dickmana na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

Ad 5. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 5. w części „uwaga uwzględniona”).

Ad 6. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 6. w części „uwaga uwzględniona”).

Ad 8. Główna trasa rowerowa przebiega w liniach rozgraniczających ul. A. Dickmana i nie narusza działki nr 71/5.

Ad 9. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 13 ad 10. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r. oraz w uzupełnieniu:

Przedmiotowa strefa ograniczeń na rysunku projektu planu wskazana jest w sposób wyraźny i stanowi wyłącznie informację a nie ustalenie planu. Przywołana strefa na rysunku planu z gminy Kosakowo również wskazana jest informacyjnie.

Ad 10. Strefa dopuszczalnej lokalizacji usług oznaczona została na rysunku planu szrafem – kreskowaniem. Szraf znajduje się w pasie o szerokości ok. 43 m. Nie ma uzasadnienia dla zmiany oznaczenia. Istniejący budynek stanowiący element mapy sytuacyjno-wysokościowej jest wyraźnie widoczny na rysunku projektu planu.

3. **Jan Małycha** wniósł o:

1) Opracowanie osobnej karty terenu dla dz. nr 94/5 (pow. 0,1 ha) i 95/5 (pow. 0,8 ha). Powodem sporządzenia osobnej karty terenu dla dz. nr 94/5 i 95/5 jest planowana budowa rurociągu paliwowego DN250 F-75 ze strefą bezpieczeństwa o szer. 12 m i strefą zagrożenia wybuchem. W nowej karcie terenu i załączniku graficznym mają być zawarte precyzyjne i jednoznaczne ustalenia dotyczące:

- wjazdu i wejścia z uwzględnieniem bezpieczeństwa p. poż. od ul. Dickmana na teren dz. nr 94/5 i 95/5,
- rozwiązań infrastruktury technicznej od ul. Dickmana (sieć wodociągowa, energetyczna, kanalizacyjna, sieci gazu ziemnego budowanego obecnie przy ul. Dickmana),
- linii zabudowy od ul. Dickmana.

Składający uwagę wniósł o to, aby powyższe ustalenia potwierdzone decyzjami ochrony środowiska i straży pożarnej wraz z naniesieniem ich w projekcie planu zostały dokonane przez biuro planowania z gestorem rurociągu paliwowego;

2) Przeznaczenie działki nr 94/5 na zabudowę parterową jednorodzinną z usługami turystycznymi;

- 3) Wpisanie do przeznaczenia terenu funkcji adaptowanej – istniejącej zabudowy mieszkaniowej MN1 – dz. nr 95/5, tak jak w kartach terenu 04 MW2,U i 18 MW3,U. Możliwość rozbudowy istniejącego domu jednorodzinnego MN1 w miejscu planowanych usług komercyjnych od frontu na terenie dz. nr 95/5, zaznaczonych w rysunku projektu planu;
- 4) Dostęp do drogi publicznej dla dz. nr 94/5 w postaci zaznaczonego na rysunku wjazdu od ul. Dickmana. Dla dz. nr 95/5 zachować istniejący od ul. Dickmana wjazd do zabudowy mieszkaniowej MN1 i zaznaczenie go na rysunku planu. W głąb dz. nr 95/5 zaplanować wjazd i wyjazd od ul. Dickmana ciągiem pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m wg wydanej decyzji WZ i ZT z 2014 r. dla dz. nr 95/5, który został uzgodniony z biurem planowania i zaznaczenie na rysunku projektu planu;
- 5) Nie planowanie wjazdu od drogi wewnętrznej 46 KDW. Działka nr 95/5 nie przylega do tej drogi. Nie projektować innych zjazdów zgodnie z opinią zarządcy dróg i zieleni – pismo z dnia 07.05.2014 r.;
- 6) Nie planowanie wjazdu od działki nr 71/5, gdyż składający uwagę nie jest jej współwłaścicielem;
- 7) Zachowanie istniejącego swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się w ul. Dickmana, tj. od sieci wodociągowej, kanalizacji, energetyki dla dz. nr 95/5 oraz dla nowej zabudowy mieszkaniowej w głębi działki. Zachowanie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej dla dz. nr 94/5;
- 8) Stawkę procentową w wysokości 10%. Nie wyraża zgody na 30%;
- 9) Nie planowanie rozbudowy ul. Dickmana, tak jak zaplanowano w m.p.z.p. 0101 – sprawa budowy rurociągu paliwowego na dz. nr 94/5 i 95/5 toczy się obecnie w WSA w Warszawie;
- 10) Nie planowanie głównej ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Dickmana z powodu j.w. Na wysokości dz. nr 94/5 i 95/5 są już dwie ścieżki rowerowe;
- 11) Przedstawienie w załączniku graficznym istniejącego na dz. nr 95/5 domu jednorodzinnego tak, aby był widoczny bez kresek od planowanych usług komercyjnych na froncie działki;
- 12) Prawidłowe zaznaczenie linii rozgraniczającej przebieg projektowanego rurociągu paliwowego DN250 wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 12 m w granicach dz. nr 94/5 i 95/5 tak jak w dołączonym do uwagi rysunku planu Dębogórza dotyczącym zmiany miejscowego planu, sporządzonej w 2014 r., który w sposób precyzyjny i jednoznaczny przedstawia linie rozgraniczające projektowanego rurociągu paliwowego ze strefą bezpieczeństwa.

Plan miejscowy jest aktem prawnym, wszystkie ustalenia w nim zawarte dotyczące zagospodarowania dz. nr 71/5 niosą skutki materialno-prawne dla właściciela tego terenu.

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. Zgodnie z projektem planu działka nr 94/5 położona jest w obrębie terenu 24 MN2,MW1 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną w budynkach do 4 mieszkań, z zastrzeżeniem że część działki nr 94/5 znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego, z faktu którego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 2 w uzasadnieniu do nieuwzględnienia uwagi). W ramach zabudowy jednorodzinnej zgodnie z zapisami projektu planu 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. Ponadto od strony ul. A. Dickmana w pasie o szerokości ok. 43 m zawierającym większą część przedmiotowej działki zgodnie z zapisami projektu planu dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych, w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku projektu planu – MN2,MW1,U.

Projekt planu dopuszcza na przedmiotowym terenie wysokość zabudowy do 51,5 m n.p.m., do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu, zatem realizacja parterowych budynków będzie możliwa.

Ad 3. Działka nr 95/5 położona jest w obrębie terenu 24 MN2,MW1 przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Zgodnie z zapisami projektu planu funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenu, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu. Ponieważ projekt planu przeznacza teren m.in. pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą nie ma uzasadnienia dla ustalenia istniejącej zabudowy jednorodzinnej jako funkcji adaptowanej.

Zgodnie z zapisami projektu planu w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem MN2,MW1,U (pas o szerokości ok. 43 m) zawierającej część działki nr 95/5, w której zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny, oprócz zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych. Jest to dopuszczenie a nie wymóg realizacji usług. Rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego możliwa będzie pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi m.in. parametrów i wskaźników zabudowy.

Ad 4. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 4.

Ad 5. Projekt planu nie nakazuje dojazdu do działki nr 95/5 od drogi wewnętrznej 46 KDW. Zgodnie z zapisami projektu planu dojazd do terenu 24 MN2,MW1 w obrębie którego położona jest działka nr 95/5 możliwy jest od ul. A. Dickmana na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi lub od drogi wewnętrznej 46 KDW. W związku z powyższym działka nr 95/5 może być obsługiwana od ul. A. Dickmana. Sposób dojazdu zależy będzie od przyszłego podziału i sposobu zagospodarowania działki.

Ad 7. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 13 ad 3. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r.

Ad 9. Linia rozgraniczająca ul. A. Dickmana w rejonie działek 94/5 i 95/5 została poprowadzona wzdłuż istniejącego wydzielenia przedmiotowych działek. Obecne wydzielenie drogi jest wystarczające dla istniejącego ruchu samochodowego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu nie przewiduje się poszerzenia ulicy na tej wysokości.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 1.

Ad 2. Części działki nr 94/5 znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych. Na obszarach, na których prognozowany długookresowy średni poziom dźwięku przekracza L_N 50 dB lub L_{DWN} 60 dB wyklucza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Na rysunku projektu planu wskazano izofony prognozowanego poziomu hałasu – L_N 50 dB i L_{DWN} 60 dB (zgodnie z załącznikiem do Raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo).

W związku z powyższym na części przedmiotowej działki nie może być realizowana zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa.

Ad 3. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 3. w części „uwaga uwzględniona”).

Ad 4. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 4,11.

Ad 5. Brak podstaw do wprowadzenia w projekcie planu zmian w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 5. w części „uwaga uwzględniona”).

Ad 6. Zgodnie z zapisami projektu planu dojazd możliwy jest od ul. A. Dickmana. Pokazany na rysunku planu linią przerywaną przebieg drogi wewnętrznej jest zgodny z załącznikiem do wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.46.2012.MP-728/61 z dnia 13.05.2014 r. i przebiega przez działki 71/5 i 95/5. Proponowany dojazd jest tylko zaleceniem a nie ustaleniem projektu planu. Dojazd do działek będzie potrzebny tylko w przypadku zamiaru podziału działek. Możliwe będzie inne ustalenie dojazdu od strony ul. A. Dickmana na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

Ad 7. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 7. w części „uwaga uwzględniona”).

Ad 8. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 ad 6. złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r.

Ad 10. Główna trasa rowerowa przebiega w liniach rozgraniczających ul. A. Dickmana i nie narusza działek nr 94/5 i 95/5.

Ad 11. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 10.

Ad 12. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 2 ad 9.

4. Elżbieta Zygmuntowicz, Sławiusz Zygmuntowicz wnieśli o wprowadzenie zmiany fragmentu zapisu planu dotyczącego dojazdu do karty terenu 08 MN3. Aktualny zapis brzmiący: „do terenu 08 MN3 – 033 KD-L 1/2 - ul. S. Żółkiewskiego w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 270/104 i działki nr 93 znajdującej się na terenie 04 MW2,U dopuszcza się dojazd do działki 270/104 od ul. Płk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93” na następujący: „do terenu 08 MN3 – 033 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, poza dojazdem z działki 515/104 ... ciąg dalszy według koncepcji pracowników urzędu”.

Składający uwagę poinformowali, że nabyta w dniu 25.09.2006 r. aktem notarialnym – Rep. A 9286/2006 działka numer 515/104 nie pełniła i w dalszym ciągu nie pełni żadnej służebnej funkcji w stosunku do działki nr 270/104. Działka nr 515/104 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7531/376/04/739 z dnia 19.07.2004 r. oraz cytowanym wyżej aktem notarialnym stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104, została zabudowana w całości nakładem finansowym współwłaścicieli z zerowym udziałem w kosztach Miasta Gdyni. Prezydent Miasta Gdyni oraz Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie planu w dalszym ciągu rażąco gwałci prywatną własność, stwarzając precedens do konfliktu interesów w przyszłości między mieszkańcami.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 złożonej do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 26 listopada 2014 r. do 16 grudnia 2014 r.

5. **Barbara Sutkowska** złożyła uwagę tożsamą z uwagą nr 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4.

6. **Irena Sutkowska, Roman Sutkowski** złożyli uwagę tożsamą z uwagą nr 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4.

7. **Anna Wawrzyniak, Marek Wawrzyniak** wnieśli o wprowadzenie zmiany fragmentu zapisu planu dotyczącego dojazdu do karty terenu 08 MN3. Aktualny zapis brzmiący: „do terenu 08 MN3 – 033 KD-L 1/2 - ul. S. Żółkiewskiego w przypadku wspólnego zagospodarowania działki nr 270/104 i działki nr 93 znajdującej się na terenie 04 MW2,U dopuszcza się dojazd do działki 270/104 od ul. Plk. S. Dąbka poprzez działkę nr 93” na następujący: „do terenu 08 MN3 – 033 KD-L 1/2 – ul. S. Żółkiewskiego, poza dojazdem z działki 515/104 (...)”. Składający uwagę wyjaśniają, że działka 515/104 stanowi prywatną własność nabytą 10.11.2006 r. aktem notarialnym – Repertorium A11205/2006 nie pełniąc żadnej służebnej funkcji w stosunku do działki nr 270/104. Działka nr 515/104 zgodnie z projektem budowlanym RAA-I-7351/376/04/739 z dnia 19.07.2004 r. oraz cytowanym wyżej aktem notarialnym stanowi integralną część właścicieli działek od numeru 508/104 do 517/104, została zabudowana w całości nakładem finansowym współwłaścicieli z zerowym udziałem w kosztach Miasta Gdyni. Prezydent Miasta Gdyni oraz Biuro Planowania Przestrzennego w swoim projekcie planu w dalszym ciągu rażąco gwałci prywatną własność, stwarzając precedens do konfliktu interesów w przyszłości między mieszkańcami.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 4.

8. **Zbigniew Kozeracki, Małgorzata Janina Mazurkiewicz, Kamil Franciszek Stankiewicz, Sławomir Bolesław Kozeracki** złożyli uwagę, w której:

1) Wyrazili zgodę na wykonanie placu manewrowego na działce nr 69/5 zgodnie z dołączoną do uwagi mapką (zmniejszony plac do zawracania) – uwaga została wycofana pismem z dnia 27.03.2015 r.;

2) Wnieśli o dopuszczenie wysokości zabudowy do 52,5 m n.p.m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Nie ma uzasadnienia dla zwiększania wysokości zabudowy w terenie obecnie niezurbanizowanym, gdzie zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni jest to strefa przedmieść, w której zgodnie z projektem planu proponuje się ekstensywny charakter zabudowy. Zgodnie z projektem planu inwestor może wybudować budynek o wysokości do 51,5 m n.p.m. i do dwóch kondygnacji nadziemnych. Rzędna znajdująca się na mapie sytuacyjno-wysokościowej na przedmiotowej działce wynosi 42,5 m n.p.m. Inwestor będzie mógł wybudować budynek o wysokości do 9,0 m.

9. **Piotr Kokoszczyński** wniósł o zmianę przeznaczenia terenu i dopuszczenie zabudowy MW2 (zabudowa wielorodzinna niska) dla kart terenu od 20 do 24 MN2,MW1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W zakresie przeznaczenia terenów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazuje na przedmiotowym obszarze tereny o przewadze zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni do 2000 m². Ustalenia projektu planu nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady

Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. Wnioskowana zabudowa MW2 zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu są to tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych. Zabudowa taka nie mieści się w opisanym powyżej zakresie przeznaczenia terenów określonym w Studium.

10. **Alicja Rasala** złożyła uwagę tożsamą z uwagą nr 9.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

11. **Stanisław Hudzik** złożył uwagę tożsamą z uwagą nr 9.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

12. **ITSC POLSKA Sp. z o.o.** złożyła uwagę tożsamą z uwagą nr 9.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

13. **Marek Borkowski** złożył uwagę tożsamą z uwagą nr 9.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

14. **Andrzej Kobierowski, Barbara Sykuna, Sylwia Klamrowska, Andrzej Klamrowski** złożyli uwagę, w której:

1) Jako właściciele i ewentualni inwestorzy działek przylegających do zaprojektowanej drogi publicznej 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2), która miała powstać na bazie ich drogi wewnętrznej (zapisanej w KW GD1Y/0004811, KW GD1Y/00041742/0) i biegnącej symetrycznie na całej długości działek o zaprojektowanej szerokości 8 m ze zjazdem do ul. Dickmana oraz na końcu z placem manewrowym o wym. uzgodnionych z Zarządem Dróg i Zieleni tj. 12,5 mb x 12,5 mb w związku z brakiem odniesienia się Gminy Gdynia co do formy, czasu oraz ceny proponowanej drogi publicznej i jednoznacznego określenia (szerokość zaproponowanej drogi publicznej na całej długości wraz z poboczem maksymalnie 10 mb, bezpośredni zjazd do ul. Dickmana i plac manewrowy na końcu ulicy zgodnie z przepisami 12,5 x 12,5) nie wyrażają zgody na przejęcie ich drogi wewnętrznej. Jednocześnie wnoszą o usunięcie przedmiotowej drogi z ich terenu i rysunku planu oraz zastąpienie jej kartą terenu 23 MN2, MW1;

2) Odnosząc się do warunków podziału nieruchomości, parametrów działek budowlanych wnieśli o zmianę minimalnych powierzchni działek budowlanych na:

- dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 150 m²/mieszkanie.

Poinformowali, że akceptują pozostałe ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Ad 1. Zweryfikowano linie rozgraniczające ulicy 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ograniczając szerokość do 10 m w liniach rozgraniczających na całej długości drogi z możliwością realizacji placu do zawracania na granicy z działką nr 46/6 o wymiarach ok. 12,5 x 12,5 m.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.) odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. W rejonie ulicy A. Dickmana zaprojektowane zostały trzy skrzyżowania w odległości min. 150 m. Zaprojektowanie drogi 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) jako publicznej podyktowane jest jej usytuowaniem w odległości ponad 150 m od pozostałych skrzyżowań ulic publicznych 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) i 41 KD-D 1/2 z ul. Dickmana 28 KD-Z 1/2. Zaprojektowany układ dróg dojazdowych w projekcie planu zapewni właściwe funkcjonowanie przyszłej zabudowy mieszkaniowej. Ustalona w projekcie planu szerokość ulicy dojazdowej 42 KD-D (KD-L 1/2) – min. 10 m wynika z w/w rozporządzenia.

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Zapisy planu nie mogą w sposób bezpośredni rozstrzygać o realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 2. Nie ma uzasadnienia dla zmniejszania wielkości minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie obecnie niezurbanizowanym, a tym samym zagęszczania zabudowy,

gdzie zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni jest to strefa przedmieść, w której zgodnie z projektem planu proponuje się ekstensywny charakter zabudowy.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/111/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej 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 układu ulicznego:

- ulicy 28 KD-Z 1/2 (ul. A. Dickmana) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulicy 29 – 30 KD-Z 1/2 (część ul. Płk. S. Dąbka) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulicy 31 – 32 KD-Z 1/2 (część ul. Zielonej) o parametrach ulicy zbiorczej – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i trasą rowerową,
- ulic dojazdowych: 34 KD-D 1/2 (ul. S. Żółkiewskiego), 36 KD-D 1/2 (ul. Rycerska),
- skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i Bosmańskiej,
- skrzyżowania ulic Płk. S. Dąbka i A. Dickmana;

b) budowa ulic dojazdowych/lokalnych: 35 KD-D 1/2 (KD-L 1/2), 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 (KD-L 1/2);

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

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski