UCHWAŁA NR X/164/15
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo

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. zmianami[1)]) 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 dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo oznaczony numerem ewidencyjnym 0605 obejmujący obszar o powierzchni 81,57 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, następnie wzdłuż granicy terenów leśnych, dalej wzdłuż leśnej drogi gruntowej prowadzącej do ul. Chabrowej,
- od wschodu – wzdłuż granicy terenów leśnych,
- od południa – wzdłuż ul. Marszewskiej obejmując pas lasu o szerokości ok. 10 m od krawędzi istniejącej jezdni, następnie wzdłuż Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo,
- od zachodu – wzdłuż Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 16 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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

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

b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 6 mieszkań. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny użytkowane rolniczo:

a) **R – Tereny rolnicze**

b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**

Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa; dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.

3) Tereny zieleni i wód:

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

a) **ZL – Lasy**
b) **ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa**

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

4) Tereny komunikacji:
a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
b) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**

5) Tereny infrastruktury technicznej:
a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

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

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

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

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

6. 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 osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (lasów, łąk i pastwisk, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.);
2) uwzględnienie niezbędnych parametrów dróg, minimalizując zajęcie lasów i innych terenów cennych przyrodniczo oraz zasięg niezbędnych robót ziemnych wzdłuż ul. Marszewskiej;
3) ograniczenie zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych dna doliny Potoku Marszewskiego oraz ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
4) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: lasy, zieleń ekologiczno–krajobrazowa, ogród botaniczny;
5) ochrona naturalnego przebiegu Potoku Marszewskiego, z dopuszczeniem odtworzenia koryta na jego końcowym odcinku, przy wschodniej granicy planu, przed skanalizowanym odcinkiem Potoku;
6) zapewnienie możliwości rozwoju Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) na obszarze objętym planem występuje drzewo objęte ochroną jako pomnik przyrody:
   a) pomnik przyrody nr 15 w rejestrze gminnym – sosna wejmutka; obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz zarządzenia nr 42/86 Wojewody Gdańskiego z dnia 25.11.1986 r.;
2) obszar objęty planem położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; obowiązują przepisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
3) zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo utworzonego decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr GDOŚ/DOPobiz-4210-1/2875/10/jr z dnia 4 sierpnia 2010 r. – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zachowanie krajobrazu kulturowego osady leśnej Marszewo, poprzez utrzymanie otwartego charakteru dna doliny i ograniczenie nowej zabudowy jedynie do zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej w obrębie istniejących siedlisk;
2) zachowanie naturalnego przebiegu Potoku Marszewskiego; dopuszcza się odtworzenie koryta i korektę przebiegu na końcowym odcinku przy wschodniej granicy planu przed skanalizowanym odcinkiem Potoku; w przypadku regulacji końcowego odcinka Potoku Marszewskiego brzegi Potoku umacniać materiałami naturalnymi;
3) na części terenu 03 R,ZE oraz 08 ZL znajduje się obszar źródliskowy Potoku Marszewskiego oznaczony na rysunku planu – ustala się zakaz ingerencji w strukturę podłoża w tym obszarze; należy zachować naturalny charakter koryta Potoku; na terenie źródliska znajdują się stanowiska roślin objętych ochroną – obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

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 nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
   a) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
   i) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, ul. Marszewska 4;
   b) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
   c) 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;
   d) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
2) ustala się strefę ochrony archeologicznej obejmującą miejsce lokalizacji osady otwartej z epoki wczesnego średniowiecza, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której istnieje możliwość

wystąpienia pod powierzchnią ziemi palenisk, jam, półziemianek, warsztatów produkcyjnych oraz warstw kulturowych.

W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

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

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) ulice publiczne;
   b) ciągi pieszo-jezdne i rowerowe przebiegające przez teren osady leśnej oraz przez tereny leśne;
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 postojowe 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 dotyczące wszystkich terenów:
   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 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 w miarę możliwości, tej samej wielkości i winny być zgrupowane w jednym wyznaczonym miejscu na elewacji;
   c) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod szyldem lub reklamą;
   d) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy, tablice LCD, LED itp.;
   e) umieszczenie szyldu lub reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania; na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością;
   f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo:
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,60 m^2 i reklam o pow. do 3,00 m^{2-} związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,00 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

b) tereny rolnicze, tereny zieleni i lasów:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam;

c) tereny dróg i ulic oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami.

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

§ 7

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

2. 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 przepisów odrębnych oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000 r.

Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;

2) przez obszar objęty planem przepływa Potok Marszewski zaliczony do pozostałych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną, nie istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa – obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;

3) na obszarze objętym planem, wzdłuż Potoku Marszewskiego, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. Na rysunku planu określono orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowania: „Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni”, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A., 2006 r. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód.

W przypadku zaliczenia terenu do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w drodze wykonania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, wykonywanie robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym budowa obiektów budowlanych, będzie możliwa jedynie za zgodą Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią;

4) zgodnie z mapą akustyczną Miasta Gdyni wzdłuż ulicy Marszewskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB). W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w strefie do 20 m od jezdni ul. Marszewskiej, 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 (Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym), 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 istniejącą ulicę Marszewską (ulica zbiorcza);

2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) przebudowa ulicy zbiorczej 14 KD-Z 1/2 (ul. Marszewska) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu (obejmująca m.in. budowę poboczy, realizację platform przystankowych z wiatami, budowę ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego do Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo);

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 nie drogowej;

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
   c) obiekty Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo:
      - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
   d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
   e) 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 Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo:
      - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;

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:
   a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody dla Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo oraz terenu 01 MN1;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
   a) przez obszar objęty planem przebiega główny kolektor kanalizacji sanitarnej; w strefie o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenu dróg publicznych – do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu;
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem);
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
   a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego ciśnienia ze strefami kontrolowanymi o szerokości: 3,0 m dla gazociągu ś/c DN200, 1,0 m dla gazociągu ś/c DN300, orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu – ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – 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 wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic stref kontrolowanych;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, 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 lub 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 cieplnej 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 jedynego lub podstawowego źródła ciepła;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
   a) 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;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, 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; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury krzyżują się z ciekiem wodnym, zaleca się prowadzenie ich pod dnem koryta tego cieku;
   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

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„intensywności zabudowy”*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
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; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno–wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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);
6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
7) ***„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;
8) ***„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 0605
1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) na części terenu wzdłuż ul. Marszewskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
      - rodzaj dachu – dwuspadowy o symetrycznych spadkach połaci dachowych (dopuszcza się dach naczółkowy), o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2;
   c) materiały budowlane:
      - elewacyjne – tradycyjne, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
      - pokrycie dachu – tradycyjne, takie jak: drewno, dachówka ceramiczna lub cementowa;
   d) kolorystyka:
      - elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
      - dachu – wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy,

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605

1) POWIERZCHNIA – 1,06 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ

a) funkcja adaptowana – zabudowa wielorodzinna powyżej 6 mieszkań.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;

c) na terenie ustala się obszary wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,30;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – dwuspadowy o symetrycznych spadkach połaci dachowych (dopuszcza się dach naczółkowy), o kącie nachylenia wynoszącym 35° +/– 3° i kalenicy równoległej do dłuższego boku budynku; dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2; dopuszcza się adaptację istniejących dachów płaskich;

c) materiały budowlane:

- elewacyjne – tradycyjne, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- pokrycie dachu – tradycyjne, takie jak: drewno, dachówka ceramiczna lub cementowa;

d) kolorystyka:

- elewacji – odcienie bieli, szarości i beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dachu – wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że linie zabudowy nie dotyczą budynków gospodarczych do wysokości 5,0 m;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
h) 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 2,0 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub 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;
j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2-3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2 (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 2400 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
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 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 03-06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **03** – 9,54 ha
b) teren nr **04** – 0,32 ha
c) teren nr **05** – 2,34 ha
d) teren nr **06** – 0,91 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
R,ZE – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO–KRAJOBRAZOWA – osada leśna Marszewo
a) na terenach 03 R,ZE, 05 R,ZE, 06 R,ZE dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej we wskazanych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustawy Prawo wodne.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) części terenów, położone w strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zaliczają się do terenów zabudowy zagrodowej;
b) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
c) tereny położone są w osadzie leśnej Marszewo – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 2 pkt 1;
d) przez tereny 03 R,ZE i 06 R,ZE przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 2 pkt 2;
e) na części terenu 03 R,ZE znajduje się obszar źródliskowy Potoku Marszewskiego – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 2 pkt 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na części terenu 03 R,ZE znajduje się strefa ochrony archeologicznej, oznaczona na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
- zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej w wyznaczonych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych. Przebieg granic stref RM od strony Potoku Marszewskiego wskazano orientacyjnie – w odległości 1,5 m od linii brzegu Potoku. W celu zapewnienia bezkolizyjnego dostępu do Potoku Marszewskiego, należy pozostawić wzdłuż brzegu pas terenu z przeznaczeniem na ciągi komunikacyjne i ogólnodostępne tereny zieleni,
- obiektów małej architektury oraz urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji, z zastrzeżeniem obszaru, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 3;

b) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

c) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
- rodzaj dachu – dwuspadowy o symetrycznych spadkach połaci dachowych , o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2; dopuszcza się adaptację dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowej powstałych przed uchwaleniem planu;

d) materiały budowlane:
- elewacyjne – tradycyjne, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- pokrycie dachu – tradycyjne, takie jak: drewno, dachówka ceramiczna lub cementowa; dopuszcza się adaptację innych pokryć dachowych powstałych przed uchwaleniem planu;

e) kolorystyka:
- elewacji – odcienie bieli, szarości i beżu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dachu – wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 15 KD-X, dopuszcza się adaptację zabudowy przy ul. Marszewskiej 3, istniejącą w momencie uchwalenia planu, która przekracza wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linię zabudowy; dopuszcza się jej nadbudowę do parametrów zgodnych z zapisami planu;

g) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy zagrodowej w strefach RM1 – do 250 m^2 w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2; nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednej strefie RM1,
- dla zabudowy zagrodowej w strefach RM2 – do 450 m^2 w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2; nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednej strefie RM2;

h) powierzchnia biologicznie czynna:
- w strefach zabudowy zagrodowej – min. 60% powierzchni strefy,
- na pozostałym obszarze – min. 90% powierzchni terenu; zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub 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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 – 6000 m^2;
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM1 – 2000 m^2, za wyjątkiem strefy RM1 wyznaczonej w obrębie działek nr 236/206 i 232/206 oraz strefy RM1 wyznaczonej w obrębie działek nr 230/206 i 231/206, gdzie dopuszcza się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1300 m^2.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) przez tereny 03 R,ZE i 06 R,ZE przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) teren 06 R,ZE oraz części terenów 03 R,ZE, 04 R,ZE i 05 R,ZE, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   d) na terenie 03 R,ZE występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska, poprzez ciąg pieszo-jezdny 15 KD-X i poprzez ciąg pieszo-jezdny 16 KD-X; do terenu 03 R,ZE dopuszcza się dojazd bezpośrednio od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
   c) na terenach występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanału sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
   d) na terenach 03 R,ZE, 04 R,ZE i 05 R,ZE występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
   e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605
1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE,K – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA, TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) zaleca się zachowanie istniejącego zadrzewienia; w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzić zieleń o właściwym geograficznie i siedliskowo składzie gatunkowym.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; dopuszcza się realizację dojazdów eksploatacyjnych do obsługi urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni terenu; zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
   c) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2-3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 08-09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **08** – 21,83 ha
   b) teren nr **09** – 26,73 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY, w tym Leśny Ogród Botaniczny Marszewo

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie 09 ZL znajduje się pomnik przyrody nr 15 w rejestrze gminnym – sosna wejmutka – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, zawarte w przepisach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   c) części terenów położone są w granicach Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3;
   d) na części terenu 08 ZL znajduje się obszar źródliskowy Potoku Marszewskiego – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 2 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów gospodarki leśnej, obiektów związanych z prowadzeniem Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz obiektów infrastruktury technicznej;
   b) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   c) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
      - rodzaj dachu – dwuspadowy lub czterospadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
   d) materiały budowlane:
      - elewacyjne – tradycyjne, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
      - pokrycie dachu – tradycyjne, takie jak: drewno, dachówka ceramiczna lub cementowa;
   e) kolorystyka:
      - elewacji – odcienie bieli, szarości i beżu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
      - dachu – wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska oraz zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
      - parterowych gospodarczych obiektów budowlanych, wież widokowych, kładek pieszych i innych obiektów przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i/lub Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo,
      - obiektów małej architektury oraz urządzeń terenowych niezbędnych do realizacji zadań Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo;
   g) powierzchnia zabudowy – do 250 m^2 w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
   i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2-3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenów znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu 08 ZL, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
   c) na terenie 09 ZL znajduje się lokalne ujęcie wody obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
   d) na terenach występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanału sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
   e) na terenach występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
   f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10-13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **10** – 0,89 ha
   b) teren nr **11** – 4,60 ha
   c) teren nr **12** – 7,52 ha
   d) teren nr **13** – 0,96 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) przez teren 11 ZL i 12 ZL oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 10 ZL przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 2 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 12 ZL znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 pkt 1:
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
   i) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, ul. Marszewska 4.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
      - przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów gospodarki leśnej (ul. Marszewska 4), z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
      - parterowych gospodarczych obiektów budowlanych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, o architekturze dostosowanej do istniejących obiektów,
      - obiektów małej architektury oraz urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji,
      - obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp,
      - obiektów infrastruktury technicznej;
   b) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2-3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenów 10 ZL, 11 ZL i 12 ZL znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) przez teren 11 ZL i 12 ZL oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 10 ZL przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) teren 10 ZL oraz części terenów 11 ZL i 12 ZL, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
d) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na terenach 12 ZL i 13 ZL przewidzieć główne trasy rowerowe – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
b) na terenie 12 ZL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanału sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
c) na terenie 12 ZL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
d) na terenie 12 ZL znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego z wykorzystaniem istniejącej na terenie 13 ZL drogi leśnej (umożliwiającego bezpieczny dostęp pieszo-rowerowy do Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo).

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605

1) POWIERZCHNIA – 4,05 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Marszewska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na części terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, oznaczona na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY
a) przewidzieć ciąg pieszo-rowerowy o szerokości min. 3,0 m wzdłuż południowej krawędzi ul. Marszewskiej umożliwiający bezpieczny dostęp pieszo-rowerowy do Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo;
b) przewidzieć zatoki autobusowe;
c) w liniach rozgraniczających ulicy w rejonie Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść pieszych (nadziemnych lub podziemnych);
d) część terenu znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
e) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 15-16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **15** – 0,58 ha
b) teren nr **16** – 0,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X– CIĄG PIESZO–JEZDNY I ROWEROWY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) przez tereny przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 2 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się korektę przebiegu południowego odcinka terenu 15 KD-X, w dostosowaniu do zaktualizowanych wydzieleń, uwzględniających istniejące zagospodarowanie;
   b) tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   c) część terenu 15 KD-X oraz teren 16 KD-X, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   d) na części terenów 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 dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) linie podziałów terenów na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B – obiekty o walorach kulturowych;
7) granice stref ochrony archeologicznej;
8) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zielni ekologiczno-rekreacyjnej / rekreacyjno-wypoczynkowej;
9) obszar źródliskowy Potoku Marszewskiego;
10) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi;
11) cieki wodne do zachowania;
12) 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 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 dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo** 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 27 listopada 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/758/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 6 lutego 2015 r. do 26 lutego 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 lutego 2015 r.,
- do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 12 marca 2015 r. wpłynęło 6 uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 24 marca 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 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 2 maja 2015 r. do 22 maja 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 maja 2015 r.,
- do wykładanego projektu planu, w ustawowym terminie tj. do dnia 5 czerwca 2015 r. wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 9 czerwca 2015 r. rozpatrzył wniesioną uwagę nie uwzględniając jej.

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 struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje:

- *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* (na fragmencie we wschodniej części projektu planu),
- *tereny leśne,*
- *tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne, itp. – powierzchnia biologicznie czynna (PBC) min. 90%.*

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:

- *ulicę zbiorczą klasy Z 1/2* (ul. Marszewska).

Obszar planu znajduje się na terenie *Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.* Część obszaru znajduje się w granicach projektowanego *obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110.* Ponadto część obszaru stanowi *teren zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi.*

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

RP.6721.8.2013-2015.BM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC PUSTKI CISOWSKIE-DEMPTOWO I CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON OSADY LEŚNEJ MARSZEWO ORAZ LEŚNEGO OGRODU BOTANICZNEGO MARSZEWO

0605

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/164/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 24 czerwca 2015 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 6 MIESZKAŃ

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

R — TERENY ROLNICZE

RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

TERENY ZIELENI I WÓD

ZL — LASY

ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA

TERENY KOMUNIKACJI

KD-Z j/p — DROGI I ULICE ZBIORCZE

KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

LINIE PODZIAŁÓW TERENÓW NA STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B
OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH

GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI EKOLOGICZNO-REKREACYJNEJ I REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEJ

OBSZAR ŹRÓDLISKOWY POTOKU MARSZEWSKIEGO

OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI RZECZNYMI

CIEKI WODNE DO ZACHOWANIA

GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

15 — POMNIKI PRZYRODY

GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

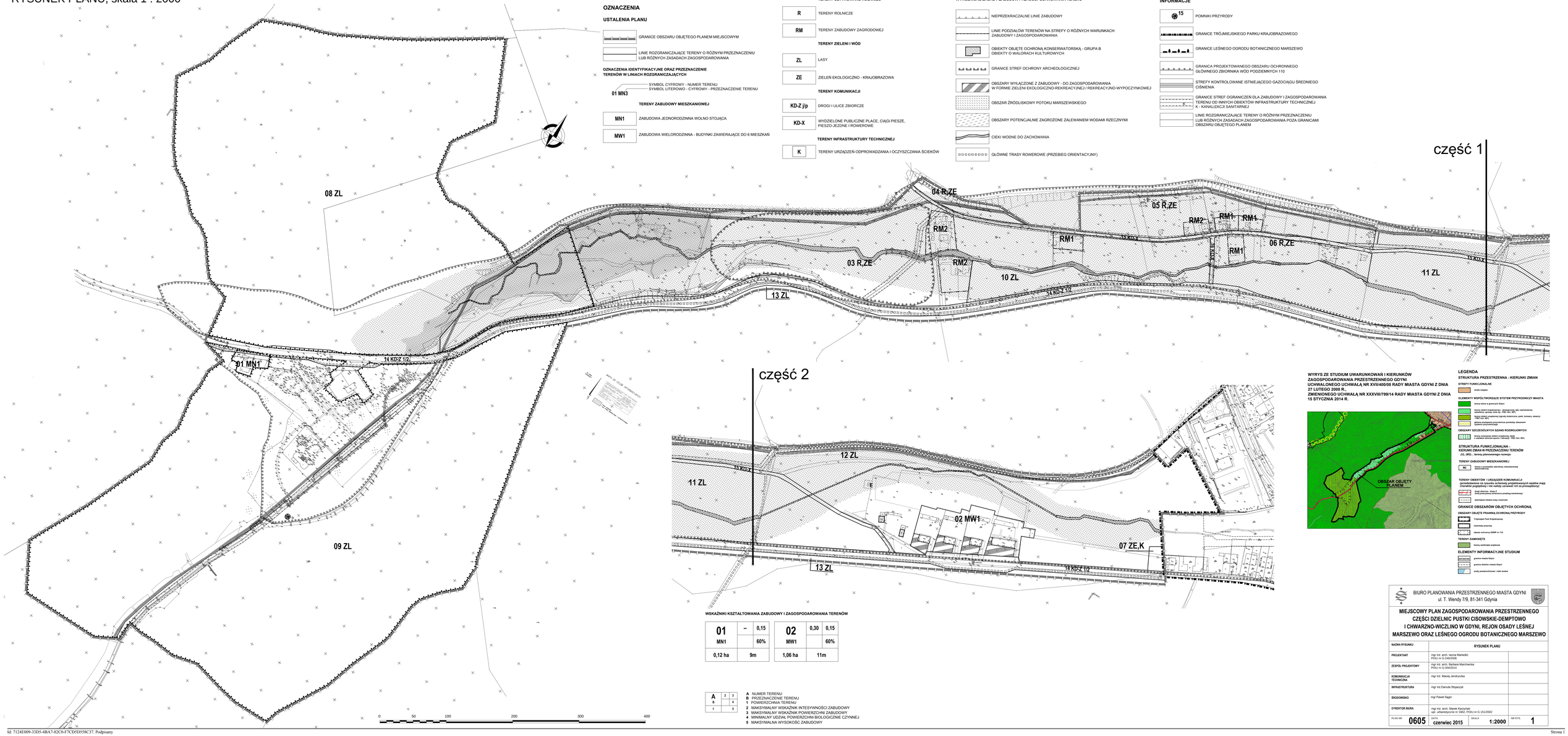
GRANICE LEŚNEGO OGRODU BOTANICZNEGO MARSZEWO

GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH I 110

STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD INNYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
K - KANALIZACJI SANITARNEJ

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R.

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY FUNKCJONALNE

strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

tereny leśne w granicach Gdyni

tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, tzw. zielonownętrza, terenów, zieleni nisko tip. - PBD min. 50%

tereny zieleni wysokiej (zieleń towarzysząca parkom, kurhanom, alejom) - PBD min. 50%

główne powiązania przyrodnicze (korridory otoczenia/ systemu przyrodniczego)

OBSZARY SZCZEGÓLNYCH SZANS ROZWOJOWYCH

strefa koncepcji zmian strukturalnych, rozwój i modernizacja terenów sportu i rekreacji - PBD min. 30%

STRUKTURA FUNKCJONALNA
KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

(OS, ZRO,...) - tereny zdiferencjowanego rozwoju

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MJ — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)

drogi zbiorcze - klasa Z
drogi pieszo-jezdne (ulica/ulica przebieg wariantowy)

wybrzeże Nabrzeża Rybacy rowerowe

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

Trójmiejski Park Krajobrazowy

rezerwaty przyrody

obszar ochronny GZWP nr 110

TERENY ZAMKNIĘTE

tereny zamknięte wojskowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

granica miasta Gdyni

granica dzielnic miasta Gdyni

wody powierzchniowe i cieki wodne

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	--	0,15	02	0,30	0,15
MN1		60%	MW1		60%
0,12 ha	9m		1,06 ha	11m	

A	2	3
8		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC PUSTKI CISOWSKIE-DEMPTOWO I CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON OSADY LEŚNEJ MARSZEWO ORAZ LEŚNEGO OGRODU BOTANICZNEGO MARSZEWO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Markelski PDG/ nr G-346/2008	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Barbara Marchwicka PDG/ nr G-304/2014	
KOMUNIKACJA TECHNICZNA	mgr inż. Maciej Jendryczka	
INFRASTRUKTURA	mgr inż Danuta Stojaczyk	
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin	
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karczyński upr. urbanistyczne nr 1662, PDG/ nr G 151/2002	
PLAN NR 0605	DATA czerwiec 2015	SKALA 1:2000	NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/164/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 24 czerwca 2015 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie: po raz pierwszy w dniach od 6 lutego 2015 r. do 26 lutego 2015 r., po raz drugi w dniach od 2 maja 2015 r. do 22 maja 2015 r.
Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 6 lutego 2015 r. do 26 lutego 2015 r. zostało złożonych 6 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 12 marca 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1444/15/VII/U z dnia 24 marca 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu: **2 uwzględnił w całości, 2 w części, 2 nie uwzględnił**.
Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, które wniosły następujące osoby / instytucje:

1. Irena Maria Hinz i Piotr Hinz – data wpływu 12.02.2015 r.
2. Nadleśnictwo Gdańsk – data wpływu 20.02.2015 r.
3. Tadeusz Bieszke – data wpływu 03.03.2015 r.
4. Joanna Chochoł-Labun i Marcin Labun – data wpływu 12.03.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Irena Maria Hinz i Piotr Hinz** wnieśli o doprecyzowanie strefy zabudowy siedliskowej RM1 na działce nr 208 przy ul. Marszewskiej 8 tak, aby sięgała od granicy południowej do granicy północnej ww. działki. Stwierdzili, że w załączniku graficznym strefa RM1 nie dochodzi do granicy południowej, zaś w załączniku opisowym pokrywa się z granicą południową.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Granica strefy zabudowy siedliskowej od strony północnej pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu i granicą własności działki.
Południowa granica została opisana w tekście projektu planu w § 13 ust. 3 pkt 5 lit. a tiret pierwsze: *„Przebieg granic stref RM od strony Potoku Marszewskiego wskazano orientacyjnie – w odległości 1,5 m od linii brzegu potoku”.*
Potok znajduje się w prowadzonej przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego „Ewidencji wód, urządzeń i zmeliorowanych gruntów” i jest zaliczony do *Pozostałych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną, niemających istotnego znaczenia dla rolnictwa*, stanowiących własność Skarbu Państwa w stosunku do których na podstawie art. 11 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne wykonywanie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa należy do Marszałka Województwa Pomorskiego jako zadanie z zakresu administracji rządowej. Jednocześnie art. 27 ust. 1 w/w ustawy stanowi, że „Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar”.
Na rysunku projektu planu granica strefy zabudowy siedliskowej zgodnie z zapisami w tekście projektu planu wskazana jest orientacyjnie w odległości 1,5 m od granicy działki nr 209 stanowiącej przyjętą obecnie linię brzegu. W przypadku zmiany linii brzegu w trybie art. 15 w/w ustawy granica strefy zabudowy siedliskowej będzie przebiegała w odległości 1,5 m od zmienionej linii brzegu.

2. **Nadleśnictwo Gdańsk** wniosło o:
1) Wprowadzenie do karty terenu 09 ZL ust. 5 pkt a zapisów w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: „budowę nowego obiektu służącego gospodarce leśnej i/lub związanego z prowadzeniem ogrodu botanicznego o powierzchni zabudowy do 250 m^2 i wysokości maksymalnie 11 m”;

2) Zmniejszenie terenu MN1 wyłącznie do działki będącej własnością osoby fizycznej (nie obejmować tą funkcją działki będącej w zarządzie Nadleśnictwa). Ogrodzenie, które obejmowało teren w zarządzie Nadleśnictwa zostało usunięte;
3) Zmianę oznaczenia terenu 07 ZE,K na ZL, gdyż jest to grunt leśny stanowiący skład drewna, obecnie będący miejscem postoju;
4) Dopisanie w karcie terenu KD-Z 1/2 w ust. 8 możliwości realizacji nadziemnych przejść pieszych łączących tereny ogrodu botanicznego;
5) Wprowadzenie w zakresie podziałów zapisu umożliwiającego dokonanie podziałów celem regulacji stanu własności;
6) Uwzględnienie w § 10 faktu, że warunki infrastrukturalne winny uwzględniać prowadzenie gospodarki leśnej, gdyż na podstawie takiego warunku zostały zrealizowane (zgoda na lokalizację sieci była warunkowana w zakresie możliwości prowadzenia gospodarki leśnej). Zdaniem Nadleśnictwa, obecny zapis związany z funkcjonowaniem sieci powoduje konieczność dopasowania się do warunków eksploatacyjnych wprowadzających strefy ograniczonego użytkowania. Nadleśnictwo wniosło zatem o dopisanie, iż powyższe warunki nie dotyczą prowadzenia gospodarki leśnej tym bardziej, iż na etapie ich realizacji nie dokonano wyłączenia z produkcji leśnej.
7) Zmniejszenie opisanych w § 6 ust. 2 ograniczeń w zakresie umieszczania reklam i szyldów związanych z opisem ogrodu botanicznego – szyldy do 1,2 m^2, reklamy związane z edukacyjną działalnością i informacyjne do 6 m^2;
8) Podtrzymanie wniosków złożonych we wcześniejszych pismach jako aktualne.

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

Ad 1. Wprowadzono do projektu planu zapisy umożliwiające budowę nowych obiektów służących gospodarce leśnej i/lub związanych z prowadzeniem Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo. Uwzględniono wnioskowaną powierzchnię zabudowy.

Ad 2. Zweryfikowano granice terenu MN1. Zweryfikowano parametry zabudowy na terenie.

Ad 4. Zapisy projektu planu w § 13 ust. 7 pkt 8 lit. c uwzględniają przedmiotową uwagę „*W liniach rozgraniczających ulicy w rejonie Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść pieszych”*. Uzupełniono powyższy zapis o możliwe rozwiązania przejść (nadziemne lub podziemne).

Ad 8. Postulaty z opinii Nadleśnictwa Gdańsk (pismo nr ZZ-2120-07/14-16/2014 z dnia 21.10.2014 r.) oraz wniosku do projektu planu (pismo nr ZZ-2120-07/14-02/2014 z dnia 04.04.2014 r.) zostały uwzględnione w wyłożonym do wglądu projekcie planu.

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

Ad 1. Wysokość zabudowy ograniczono do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych ze względu na ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Ad 3. W związku z uwzględnieniem w projekcie planu wnioskowanej przez Nadleśnictwo Gdańsk ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż ul. Marszewskiej oraz koniecznością jej odwodnienia, niezbędne jest zarezerwowanie terenu na urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Ad 5. Projekt planu dla terenów leśnych nie ustala warunków podziału nieruchomości. Kwestie te regulowane są przepisami odrębnymi.

Ad 6. Projekt planu uwzględnia przebieg istniejących sieci infrastrukturalnych, w tym przebiegające m.in. przez tereny leśne główny kolektor kanalizacji sanitarnej oraz gazociągi średniego ciśnienia. Strefy ograniczeń od obiektów infrastruktury technicznej w projekcie planu wskazano informacyjnie – nie wynikają one z ustaleń projektu planu. Ograniczenia w zagospodarowaniu oraz obowiązek uzgodnienia wszelkich prac w strefach kontrolowanych od gazociągu wynikają z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej projekt planu wprowadza jedynie obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci wszelkich działań inwestycyjnych w strefie ograniczeń. Jest on niezbędny dla zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci. Prowadzenie gospodarki leśnej musi uwzględniać przebieg istniejących sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu w strefach ograniczeń od sieci kanalizacji sanitarnej wynikają z Warunków technicznych wykonania i odbioru sieci kanalizacyjnych zalecanych do stosowania przez Ministerstwo Infrastruktury.

Ad 7. Ograniczenia w wielkości szyldów oraz reklam zostały wprowadzone do projektu planu w celu ochrony ładu przestrzennego. Ze względu na wyjątkowe walory krajobrazowe terenu nie ma uzasadnienia do zwiększenia ich powierzchni, tym bardziej że zgodnie z zapisami projektu planu

dopuszcza się indywidualnie zaprojektowane reklamy wolnostojące związane z prowadzoną na miejscu działalnością oraz maszty flagowe o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi.

3. **Tadeusz Bieszke** wniósł o przeznaczenie w projekcie planu części działki nr 229/217, której jest właścicielem pod budownictwo mieszkaniowe (dom jednorodzinny – parter z poddaszem użytkowym, dach stromy z garażem w piwnicy o powierzchni zabudowy 150 m^2). Część przedmiotowej działki o powierzchni ok. 170 m^2 (przy granicy z działką nr 228/217) jest działką budowlaną, od której Tadeusz Bieszke płaci podatek. Powierzchnia całej działki wynosi 2.0954 ha. Działka posiada dostęp do infrastruktury technicznej i drogi publicznej. Tadeusz Bieszke zwrócił uwagę, że na obszarze objętym planem istnieją budynki wybudowane bez pozwolenia na budowę, bez projektu budowlanego w miejscu tymczasowego budynku gospodarczego (dz. nr 228/217) i na działce rolnej (dz. nr 208). Zaznaczył, że z przedmiotowym terenem związany jest od ponad 100 lat, za sprawą pradziadka, który kupił zagrodę w sąsiedztwie działki nr 219.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Poszerzono zasięg strefy RM2 w obrębie działki nr 220, co pozwoli na poprawę warunków zagospodarowania istniejącego siedliska.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Teren osady leśnej Marszewo położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Stanowi obszar o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Przez osadę przepływa Potok Marszewski. Zgodnie z uchwałą Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego na terenie Parku wprowadzony został zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Powyższy zakaz nie dotyczy m.in. obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz istniejących siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód. Brak jest dowodów, że na wnioskowanym terenie istniała w przeszłości jakakolwiek zabudowa.

Biorąc pod uwagę powyższe nie ma możliwości wprowadzania nowej zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane.

4. **Joanna Chochoł-Labun i Marcin Labun** wnieśli o:

1) Dokonanie pomiaru geodezyjnego, rozgraniczenia i wytyczenia drogi o normatywnej szerokości z Marszewa 1 do Pustek Cisowskich przez działki nr 187 i 202 oraz z Marszewa 1 do ul. Marszewskiej (nowej) przez działki nr 188 i 202. Działki te stanowią własność Urzędu Miasta Gdyni i posiadają księgę wieczystą;
2) Dodanie działek nr 237/206, 238/206 i 241/207 o łącznej powierzchni 1382 m^2 przy ul. Marszewskiej do terenów oznaczonych jako RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym. Wymienione działki posiadają dostęp do infrastruktury technicznej wystarczającej dla zabezpieczenia potrzeb planowanej inwestycji (przyłącza energii elektrycznej, wodne i sanitarne). Istnieje możliwość wykonania przyłącza gazowego z istniejącej sieci gazowej ø 300 mm zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie (działka nr 202) do celów ogrzewania pomieszczeń i wody.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Działki nr 188, 202 oraz 196 (wcześniejsze oznaczenie 187) zgodnie z aktualną mapą ewidencyjną stanowią wydzielone działki oznaczone symbolem „dr" (drogi). Wyznaczony w projekcie planu ciąg pieszo-jezdny 15 KD-X obejmujący działki nr 202 oraz 188 stanowiący jeden z możliwych dojazdów do osady leśnej Marszewo (obok dojazdu poprzez ciąg pieszo-jezdny 16 KD-X) został poszerzony do szerokości 5,0 m. Wyznaczanie drogi o normatywnej szerokości poprzez działkę 196 nie ma uzasadnienia, ponieważ działka ta nie prowadzi do drogi publicznej.

Uwaga dotycząca dokonania pomiaru geodezyjnego nie odnosi się do ustaleń projektu planu. Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

Ad 2. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 3.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 2 maja 2015 r. do 22 maja 2015 r. została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 5 czerwca 2015 r.). Prezydent

Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2296/15/VII/U z dnia 9 czerwca 2015 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu nie uwzględniając jej.
Uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, którą wniosła Ewa Tomaszewicz-Makard – data wpływu 02.06.2015 r. odrzuca się w całości.
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1. **Ewa Tomaszewicz-Makard** wniosła o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego działek nr 214 i 215 jako działek z przeznaczeniem rekreacyjnym, z możliwością budowy stanicy wodnej, co jest zgodne z nadrzędną obowiązującą uchwałą Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. Wniosła o zapis zgodnie z ust. 3 pdp. 7, że możliwa jest budowa obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Składająca uwagę wyjaśniła, że chodzi o zagospodarowanie terenu jako miejsce wypoczynku wodno-turystycznego.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Teren osady leśnej Marszewo położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Stanowi obszar o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r.) w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje w rejonie osady leśnej (w obrębie której położone są przedmiotowe działki – nr 214 i 215) tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne, itp. – o powierzchni biologicznie czynnej (PBC) min. 90%. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
Przez osadę przepływa Potok Marszewski. Zgodnie z uchwałą Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego na terenie Parku wprowadzony został zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
Potok Marszewski znajduje się w prowadzonej przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego „Ewidencji wód, urządzeń i zmeliorowanych gruntów" i jest zaliczony do Pozostałych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną, niemających istotnego znaczenia dla rolnictwa, stanowiących własność Skarbu Państwa w stosunku do których na podstawie art. 11 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne wykonywanie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa należy do Marszałka Województwa Pomorskiego jako zadanie z zakresu administracji rządowej.
Potok Marszewski ma wyjątkowy charakter. Zlewnia potoku należy do najbardziej zalesionych zlewni naturalnych cieków Gdyni. Lasy zajmują ponad 83% jej powierzchni. Długość potoku dochodzi do 3,4 km. W granicach projektu planu znajduje się ok. 2,5 km jego koryta. Jest ono otwarte i ma charakter naturalny. Na fragmentach występuje zanikanie wód cieku. Charakter potoku nie pozwala na wykorzystanie go do celów turystyki wodnej, gospodarki wodnej lub rybackiej.
W związku z powyższym niewłaściwe byłoby przeznaczenie w projekcie planu przedmiotowych działek pod funkcje rekreacyjne – budowę stanicy wodnej.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/164/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 24 czerwca 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 dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo 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 ulicy zbiorczej 14 KD-Z 1/2 (ul. Marszewska) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu (obejmująca m.in. budowę poboczy, realizację platform przystankowych z wiatami, budowę ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego do Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo);
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