

2387

UCHWAŁA Nr XLV/1020/20

Rady Miasta Gdyni

z dnia 25 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic
Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas.**

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

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, oznaczony numerem ewidencyjnym 1907, obejmujący obszar o powierzchni 203,67 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Suchej i dalej wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Suchej i Wiclińskiej oraz wzdłuż południowej granicy ogrodu działkowego „Zielony”,
 - od wschodu – wzdłuż projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
 - od południowego wschodu – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Łanowej i Warzywnej do granicy administracyjnej Gdyni z Gminą Żukowo,
 - od południowego zachodu i zachodu – wzdłuż granicy administracyjnej Gdyni i dalej wzdłuż granicy lasu do ul. Suchej,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 62 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 62 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241., z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675.

2 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804.

- 1) Tereny zabudowy usługowej

- a) U – Zabudowa usługowa
- b) US – Usługi sportu i rekreacji
- c) UT – Usługi turystyki

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

- 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

- a) ZN – Zieleń chroniona

Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

- b) ZL – Lasy i dolesienia

- c) ZP – Zieleń urządzona

- d) ZE – Zieleń ekologiczna – krajobrazowa

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

- e) ZC – Cmentarze

- 4) Tereny komunikacji

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

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

- c) KD-X – Wydzielone publiczne ciągi pieszo – jezdnie

- d) KD-W – Ciągi pieszo – jezdnie wewnętrzne

- 5) Tereny infrastruktury technicznej

- a) K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

- b) E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. 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.

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 ograniczony lub uzupełniony zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w karcie danego terenu w § 13

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określe-

nie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
 - 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie i ochronę istniejących obszarów cennych przyrodniczo (obszarów użytków ekologicznych, obszarów zadrzewionych, obszarów wód powierzchniowych itp.);
 - b) ustalenie przeznaczenia obszarów tworzących korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Kaczej pod zieleń ekologiczno-krajobrazową;
 - c) ustalenie systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami leśnymi rejonu góry Donas a terenami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i korytarzem ekologicznym wzdłuż rzeki Kaczej;
 - 2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu i walorów środowiska;
 - 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) środkowo-wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego: nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 58, poz. 1194) w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia parku przed zagrożeniami zewnętrznymi;
 - 2) we wschodniej części planu znajdują się użytki ekologiczne „Leśne bagno” i „Bazyliowa łąka” ustanowione uchwałą nr XXX/705/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 69 z 2005 r. poz. 1307). Uchwała ta wprowadza indywidualną ochronę różnorodności biocenotycznej oraz specyfiki krajobrazowej kompleksu roślinności bagiennej, mokrych oraz wilgotnych łąk i pastwisk, ze stanowiskami storczyków objętych ochroną gatkową;
 - 3) zieleń należy kształtować w sposób umożliwiający utrzymanie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Kaczej oraz korytarza ekologicznego łączącego tereny leśne rejonu góry Donas z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
 - 4) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
 - 5) obejmuje się ochroną oczka wodne oznaczone na rysunku planu.
2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 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 strefę ochrony konserwatorskiej historycznego terenu cmentarza poewangelickiego z pierwszej połowy XIX wieku, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują:
 - a) ochrona historycznego układu przestrzennego cmentarza:
 - zachowanie i rewaloryzacja układu kompozycyjnego, w tym układu mogił,
 - zachowanie i wyeksponowanie starodrzewu;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie cmentarza.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) na obszarze objętym planem ustalono:
 - a) system ciągów pieszych i rowerowych przebiegających wzdłuż ulic oraz w terenach zieleni;
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej: lasy, zieleń urządzona, zieleń ekologiczno-krajobrazowa;
 - 2) w rozwiązaniach projektowych 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, 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, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - c) szyld wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź reklamy wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama lub konstrukcja 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/konstrukcją;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;

- f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
 - a) tereny usług sportu, turystyki, zabudowy usługowej, zagrodowej i mieszkaniowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam za wyjątkiem: szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
 - b) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów, za wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących element systemu informacji miejskiej oraz za wyjątkiem reklam umieszczanych na urządzeniach sportowo-rekreacyjnych na terenie 19 ZP, o pow. reklamy do 3,0 m²;
 - c) tereny komunikacji:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących element systemu informacji miejskiej.
- 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 po stronie ulicy, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. W przypadku konieczności dostosowania wysokości ogrodzeń do ukształtowania terenu dopuszcza się ich lokalne podwyższenia do wysokości 1,8 m.
- 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

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

§ 8

- 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązujących następujące szczególne warunki zagospodarowania obszarów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
 - 2) na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi, oznaczone na rysunku planu - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych, odpowied-

nio zorganizowanych przejść pieszych, przejazdów, przepustów i obiektów gospodarki wodnej;

- 3) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

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

Dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

- 4) na obszarze objętym planem, na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, występują strefy sanitarne planowanego cmentarza, w których obowiązują następujące ograniczenia:

- a) w odległości do 150 m od strefy pochówków cmentarza – zakaz lokalizacji: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz studzien i innych urządzeń służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – nie posiadających podłączenia do sieci wodociągowej;

- b) odległość, o której mowa w pkt lit. a) może zostać zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od strefy pochówków cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

- 5) część obszaru objętego planem znajdzie się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego (tereny wzdłuż projektowanej ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego); gdzie mogą wystąpić przekroczenia wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku.

Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne.

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

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 13

§ 10

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ulicę lokalną - ul. Łanową oraz ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (planowaną do realizacji) – poza obszarem objętym planem;
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) budowę ulicy lokalnej 49 KD-L jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, ze ścieżką rowerową - odcinek ul. Łanowej od skrzyżowania z ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, zakończony pętlą autobusową przy cmentarzu;
 - b) budowę ulicy dojazdowej 50 KD-D, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu;
 - c) budowę ciągów pieszo-jezdnych;
 - 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) w przypadku możliwości dojazdu do nieruchomości różnymi drogami zaleca się wykonanie dojazdu z drogi o niższej klasie;
 - 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny;
 - b) usługi:
 - obiekty usług handlu – min. 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na punkt usługowy oraz 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - obiekty usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - obiekty sportu i rekreacji – zgodnie z indywidualną analizą zapotrzebowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - obiekty hotelarskie – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój/apartament;
 - c) cmentarze – min. 25 miejsc parkingowych na 1 ha;
 - d) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej – konieczna rozbudowa i przebudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: poprzez projektowany układ grawitacyjno-pompowy do sieci kanalizacji sanitarnej na terenie położonym po wschodniej stronie ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (projektowane przepompownie na terenach 05 ZP,US, 12 R,ZE); do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg odprowadzić projektowaną siecią kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej lub do zbiorników retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu na terenach: 04 ZP,US, 07 UT,US, 17 ZC,ZP i 18 ZP; na kanałach i kolektorach odprowadzających wody opadowe zastosować urządzenia podczyszczające i opóźniające przepływ;
 - b) wody opadowe z pozostałych obszarów, w tym zabudowy mieszkaniowej i usługowej retencjonować lub rozsączyć w granicach własnych działek;
 - c) na obszarach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu) nie dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do gruntu;
 - d) na rzece Kaczej ustala się lokalizację urządzeń wodnych - zbiorników retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu na terenie 25 ZE:
 - zbiornik „Wiczlino I” (z zaporą ziemną),
 - zbiornik „Wiczlino II” (z zaporą ziemną) – lokalizacja w przeważającej części poza obszarem objętym planem;
 - 4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na terenie dzielnicy Dąbrowa poprzez projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskiemisyjnych źródeł ciepła;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci);
 - 8) gospodarka odpadami – selekcionowanie i wywóz do miejsc ich nieszkodliwiania 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 lub rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywność wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów 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; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu – właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 2) „dopuszczalnej wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) „powierzchnia biologicznie czynna” – 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 powierzchnię wody na tym terenie;
- 7) „ochronie zachowawczej drzew” – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew

lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy na terenach publicznych – kontynuację dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;

- 8) „wymaganiach parkingowych” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 9) „stawce procentowej” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
 - 1) POWIERZCHNIA – 2,04 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,RM – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH LUB OGRODNICZYCH
 - a) funkcje wyłączone:
 - wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłyby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich;
 - b) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach nr 49/4, 49/8 i 49/33.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połączy dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L, 7,0 m od ciągu 61 KDW-X i 5,0 m od ciągu 60 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni

- działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – do 550 m² w jednym gospodarstwie, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% pow. działki budowlanej;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej, w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
 - h) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na działkach nr: 49/8, 49/4 i 49/33) – 1 300 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd – od ulicy 49 KD-L i ciągów 60 KD-X, 61 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
2. KARTA TERENU O NUMERZE 02
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 1,23 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- U,R – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ROLNICZE
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej we wskazanej na rysunku planu strefie RM1 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
 - b) funkcje wyłączone:
 - wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłyby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) część terenu, położoną w strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM1, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L (ul. Łanowej), 7,0 m od ciągu 61 KDW-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400 m²; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami,
 - dla zabudowy zagrodowej – do 550 m² w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% pow. działki budowlanej;

- g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd – od ulicy 49 KD-L (z wyłączeniem odcinka łuku poziomego) i ciągu 61 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
3. KARTA TERENU O NUMERZE 03
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 2,19 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,R – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ROLNICZE
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej we wskazanej na rysunku planu strefie RM1 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
 - b) funkcje wyłączone:
 - wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłoby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich,
 - wyklucza się realizację inwestycji określonych w § 8 ust. 1 pkt 4 – w strefach sanitarnych planowanego cmentarza;
 - c) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) część terenu, położoną w strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM1, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) oczko wodne oznaczone na rysunku planu – do zachowania.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; lub w nawiązaniu do nachylenia dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – do 550 m² w obrębie strefy RM1, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej – do 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% pow. działki budowlanej;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednej strefie zabudowy zagrodowej;
 - h) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji kolejnego budynku mieszkalnego;
 - i) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - j) powyższe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczą szklarni, których realizację dopuszcza się przy zachowaniu poniższych warunków:
 - wysokość zabudowy – do 4,5 m,
 - rozpiętość konstrukcji – do 6,0 m,
 - min. odległość od linii rozgraniczających ulicy

- 49 KD-L – 6,0 m, od linii rozgraniczających ulicy
50 KD-D – 14,0 m;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m²;
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
- d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd – od ulic 49 KD-L i 50 KD-D;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
4. KARTA TERENU O NUMERZE 04
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 11,49 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZPUS – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- a) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca (w tym realizowana na dz. nr 5/2 na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed uchwaleniem planu).
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- b) ustala się konieczność dostosowania projektowanej zabudowy i zagospodarowania do istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu; najcenniejsze zadrzewienia i zespoły roślinne należy zachować wykorzystując je w kompozycji zagospodarowania terenu;
- c) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni terenu, za wyjątkiem robót ziemnych niezbędnych dla realizacji zabudowy oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
- zabudowy stanowiącej zaplecze obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy, zaplecze sanitarne, gospodarcze),
 - adaptowanej zabudowy zagrodowej oraz adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji kolejnego budynku mieszkalnego;
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
- d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°– 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 50 KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – do 0,10 tej części powierzchni działki budowlanej, która zawarta jest w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - dla adaptowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej – do 250 m² na jednej działce budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
- h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
- pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- i) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe (np. tory golfowe, boiska, korty tenisowe, tory zjazdowe, krosowe), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
- j) dopuszcza się lekkie zadaszenia nad terenowymi urządzeniami sportowymi;
- k) przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego orientacyjnie wskazaną na rysunku planu;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (obszaru rekreacyjno-sportowego) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – 30 000 m²;
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 000 m²;

- c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla adaptowanej zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd – od ulicy 50 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) na terenie 04 ZP,US lub/i 17 ZC,ZP uwzględnić teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa), szczegółową lokalizację i powierzchnię terenu należy uzgodnić z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
 - 5. KARTA TERENU O NUMERZE 05 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
 - 1) POWIERZCHNIA – 5,03 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,US – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
 - a) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni terenu, za wyjątkiem robót ziemnych niezbędnych dla realizacji zabudowy oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
 - zabudowy stanowiącej zaplecze obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy, zaplecze sanitarne, gospodarcze),
 - adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45° lub w nawiązaniu do dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 250 m² na jednej działce budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% działki budowlanej;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe (np. boiska, korty tenisowe), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (obszaru sportowo-rekreacyjnego) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – 6 000 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd – od ulic 49 KD-L, 50 KD-D i ciągu 53 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) przewidzieć teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K na rysunku planu, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 06 - 07
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1907

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 06 – 0,87 ha;
- b) teren nr 07 – 2,02 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) od strony ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
- b) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- c) na terenie 07 UT,US oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się; intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
- c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12,0 m od linii rozgraniczających ul. 49 KD-L i zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 06 UT,US – do 1 000 m²; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 300 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami;
 - dla terenu 07 UT,US – do 600 m²; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 300 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min 60% powierzchni działki budowlanej;
- g) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- h) na terenie 07 UT,US przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dojazd – od ulicy 49 KD-L, ciągów 51 KD-X i 62 KDW-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1907

1) POWIERZCHNIA – 2,75 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

- a) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w obszarach wskazanych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) od strony ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
- b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- c) oczko wodne oznaczone na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się; intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
- c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45° lub w nawiązaniu do dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 tej części powierzchni działki budowlanej, która zawarta jest w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²;

- f) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min 80% powierzchni działki budowlanej;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji (np. urządzenia związane z jeździectwem i rekreacją konną);
 - j) przewidzieć ciągi piesze, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
- a) dojazd – od ciągów 51 KD-X, 52 KD-X i 62 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
8. KARTA TERENU O NUMERZE 09 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) od strony ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się; intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45° lub w nawiązaniu do dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min 80% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
- a) dojazd – od ciągu 51 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
9. KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 - 16 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 10 – 7,53 ha;
 - b) teren nr 11 – 7,60 ha;
 - c) teren nr 12 – 10,71 ha;
 - d) teren nr 13 – 0,83 ha;
 - e) teren nr 14 – 1,35 ha;

- f) teren nr 15 – 1,64 ha;
- g) teren nr 16 – 0,80 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
R,ZE –TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA
 - a) na terenach 10 R,ZE - 13 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 ogrodnich;
 - b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi opieki społecznej na terenie 12 R,ZE oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 13 R,ZE (realizowana na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed uchwaleniem planu).
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) części terenów 10 R,ZE - 13 R,ZE, położone w strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich – RM1 i RM², pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) tereny 10 R,ZE - 14 R,ZE położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) na terenach 10 R,ZE i 15 R,ZE, obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
 - d) dla ochrony rozległych otwarc krajobrazowych na dolinę i tereny zieleni wzdłuż rzeki Kaczej, zaleca się ograniczenie wysokości drzew w obszarach korytarzy widokowych, oznaczonych na rysunku planu na terenach 11 R,ZE i 12 R,ZE.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
 - zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, w wyznaczonych strefach RM1 i RM² – strefach zabudowy zagrodowej,
 - adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług opieki społecznej, gdzie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenów, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - c) wysokość zabudowy:
 - do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - na terenie 10 R,ZE, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy – do 10,5 m od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9,0 m od strony terenu wyżej położonego, oraz do 3 kondygnacji, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45° lub w nawiązaniu do nachylenia dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy zagrodowej w strefach RM1 – do 550 m² w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²; nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w strefach RM1, za wyjątkiem gospodarstw rolnych lub ogrodnich o powierzchni powyżej 4,0 ha, gdzie dopuszcza się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - dla zabudowy w strefach RM2 – do 300 m² w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²; nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w jednej strefie RM², za wyjątkiem dz. nr 43/27, gdzie dopuszcza się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (po jednym lokalu mieszkalnym każdy),
 - dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług opieki społecznej – do 250 m²;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% poza strefami zabudowy zagrodowej;
 - h) na terenach 10 R,ZE i 12 R,ZE przewidzieć ciągi piesze i pieszo-rowerowe – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - i) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - j) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 – 6 000 m², z zastrzeżeniem lit. b i c;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 położonej w obrębie działki nr 43/27 – 1 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej/mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 położonej w obrębie działki nr 69/6 – 4 500 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) części terenów 10 R,ZE - 16 R,ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów 10 R,ZE, 12 R,ZE i 14 R,ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny 15 R,ZE i 16 R,ZE położone są w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej; w zagospodarowaniu terenów uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4; obszar strefy sanitarnej zagospodarować zielenią urządzoną oraz pozostawić istniejącą zielenią leśną;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 10 R,ZE od ulicy 49 KD-L oraz od ciągu 60 KD-X,
 - do terenu 11 R,ZE od ciągów 52 KD-X i 53 KD-X,
 - do terenu 12 R,ZE od ulicy 49 KD-L oraz ciągów 52 KD-X, 53 KD-X i 62 KD-W-X,
 - do terenu 13 R,ZE ulicą serwisową biegnącą wzdłuż ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
 - do terenu 14 R,ZE od ciągu 52 KD-X,
 - do terenu 15 R,ZE od ciągów 55 KD-X i 56 KD-X,
 - do terenu 16 R,ZE od ciągów 55 KD-X i 57 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) na terenie 12 R,ZE przewidzieć teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K na rysunku planu, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
10. KARTA TERENU O NUMERZE 17
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 24,74 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZC,ZP – CMENTARZ, ZIELEŃ URZĄDZONA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
 - b) ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z projektu zagospodarowania cmentarza;
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić walory krajobrazowe; elementy kompozycji przestrzennej kształtować w nawiązaniu do naturalnego ukształtowania terenu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m; ograniczenie wysokości nie dotyczy kaplicy ani dominant kompozycyjnych wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
 - e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
 - g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w szczególności:
 - lokalizację kaplicy, krematorium, zaplecza administracyjno-gospodarczego,
 - strefę lokalizacji pochówków ziemnych, pochówków urnowych, kolumbariów, pól pamięci,
 - strefę spacerowo – parkową z obiektami małej architektury,
 - powiązanie terenu z zewnętrznymi ciągami spacerowymi;
 - h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić walory krajobrazowe - naturalne ukształtowanie i pokrycie terenu, w maksymalnym zakresie zachować zieleni wysoką, oczka i cieki wodne; oraz uwzględnić elementy kompozycji orientacyjnie wskazane na rysunku planu:
 - główne osie kompozycyjne – wynikające z naturalnego ukształtowania terenu,
 - wnętrza krajobrazowe – pozostawić wgląd w otwarte wnętrza krajobrazowe, w obrębie wnętrza krajobrazowego wykluczyć zieleni wysoką,
 - dominanty kompozycyjne – obiekty podkreślające założenie kompozycyjne, np. krzyż, kapliczka, rzeźba,
 - punkt widokowy;
 - i) przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego z wykorzystaniem istniejącego oczka wodnego;
 - j) zakaz lokalizacji reklam;
 - k) ogrodzenia – zgodnie z projektem zagospodarowania cmentarza i zieleni urządzonej; dopuszcza się ogrodzenia pełne, pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.: zróżnicowanie faktury, cofnięcie cokołu i zastosowanie odmiennego materiału np. kamienia, cegły.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenu oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

- c) strefy pochówków zlokalizować zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4 – w taki sposób, aby strefa sanitarna cmentarza nie obejmowała istniejącej zabudowy mieszkaniowej/zagrodowej, a ponadto:
 - strefy pochówków zlokalizować w odległości min. 50 m od granicy z gminą Żukowo;
 - obszar strefy sanitarnej zagospodarować zielenią urządzoną oraz zachować istniejącą zieleni leśną;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd główny – od ulicy 49 KD-L, dojazd gospodarczy – od ciągów 55 KD-X, 56 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc postojowych na terenach 18 ZP, 19 ZP i 28 ZE;
 - c) na terenie 04 ZP,US lub/i 17 ZC,ZP przewidzieć teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa), szczegółową lokalizację i powierzchnię terenu należy uzgodnić z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
- a) ze względu na położenie terenu w obszarze zasobowym ujęcia wody Wiczlino, lokalizację stref pochówków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrogeologicznych i oceną ich wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych.
11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18 - 20
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr 18 – 4,16 ha;
 - b) teren nr 19 – 14,03 ha;
 - c) teren nr 20 – 0,59 ha;
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 19 ZP (na dz. nr 35).
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) na terenie 19 ZP oczko wodne oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
 - b) tereny 19 ZP i 20 ZP położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni terenu, za wyjątkiem terenu 19 ZP, gdzie dopuszcza się niezbędne roboty ziemne dla realizacji terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie 19 ZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego terenu cmentarza poewangelickiego; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem terenu 19 ZP, gdzie dopuszcza się:
 - adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenów, bez możliwości realizacji następnego mieszkania,
 - działania inwestycyjne w celu przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zaplecze obszarów rekreacyjnych (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego, zaplecze sanitarne, usługi gastronomii),
 - poza obszarem wskazanym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – parterowe budynki, związane z obsługą wyciągów narciarskich lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o powierzchni do 30 m² i wysokości do 4,5 m;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połączy dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 300 m² w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% pow. terenu;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się:
 - terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji np. ścianki wspinaczkowe, rowerowe tory krosowe, place zabaw,
 - ponadto na terenie 19 ZP – urządzenia związane z narciarstwem i saneczkarstwem, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - parkingi związane z obsługą cmentarza lub obsługą obszarów rekreacyjnych; zaleca się urządzenie parkingów z nawierzchnią trawiastą;
 - j) na terenie 19 ZP przewidzieć drogę wewnętrzną, wskazaną orientacyjnie na rysunku planu, obsługującą wyciągi narciarskie lub inne urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - k) przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - l) w zagospodarowaniu terenów 18 ZP i 19 ZP uwzględnić punkty widokowe (na terenie 19 ZP punkt widokowy na istniejącej konstrukcji wieżowej);

- m) na terenie 18 ZP przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego z wykorzystaniem istniejącego oczka wodnego;
 - n) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenów 18 ZP i 19 ZP oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów 18 ZP i 19 ZP oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny 18 ZP i 19 ZP położone są w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej; w zagospodarowaniu terenów uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazdy:
 - do terenu 18 ZP – od ulicy 49 KD-L i od ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 19 ZP – od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X i 58 KD-X,
 - do terenu 20 ZP – od ciągów 57 KD-X i 58 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) na szczycie góry Donas, w sąsiedztwie wieży widokowej, dopuszcza się lokalizację parkingu – wyłącznie dla pojazdów osób niepełnosprawnych i obsługi technicznej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
12. KARTA TERENÓW O NUMERACH 21 - 22
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr 21 – 1,09 ha;
 - b) teren nr 22 – 0,70 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZN – ZIELEŃ CHRONIONA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) tereny stanowią użytki ekologiczne: 21 ZN – „Bazyliowa łąka”, 22 ZN – „Leśne bagno”; 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) zakaz zabudowy i zmiany sposobu użytkowania terenów; tereny należy pozostawić w stanie naturalnym;
 - b) zakaz grodzenia; zakaz lokalizacji reklam.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 23 - 30
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr 23 – 0,52 ha;
 - b) teren nr 24 – 0,78 ha;
 - c) teren nr 25 – 8,90 ha;
 - d) teren nr 26 – 0,86 ha;
 - e) teren nr 27 – 0,72 ha;
 - f) teren nr 28 – 0,29 ha;
 - g) teren nr 29 – 1,29 ha;
 - h) teren nr 30 – 0,99 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) tereny 23 ZE – 25 ZE, 28 ZE położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) przez tereny 25 ZE i 26 ZE przepływa rzeka Kacza, należy pozostawić otwarte koryto rzeki;
 - c) na terenie 27 ZE ciek wodny oznaczony na rysunku planu – do zachowania;
 - d) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni ziemi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe – realizację obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji i terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% pow. terenu;
 - c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu; wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
 - d) na terenach 24 ZE, 25 ZE przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - e) na terenach 25 ZE i 26 ZE brzegi rzeki Kaczej umacniać materiałami naturalnymi;
 - f) na terenie 25 ZE przewidzieć lokalizację zbiorników retencyjnych „Wiczlino I” i „Wiczlino II” (w części), orientacyjnie wskazanych na rysunku planu; szczegółowy zasięg zbiorników zostanie uściślony na podstawie projektów budowlanych; należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do zbi-

- orników z wykorzystaniem, przystosowanych do ruchu pojazdów mechanicznych, ciągów pieszych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
- g) na terenie 25 ZE dopuszcza się realizację mostu umożliwiającego przejście i przejazd eksploatacyjny przez rzekę Kaczę;
- h) na terenach 28 ZE – 30 ZE dopuszcza się urządzenie parkingów z nawierzchnią trawiastą;
- j) zakaz lokalizacji reklam;
- i) na terenach 25 ZE i 26 ZE ustala się zakaz grodzienia; na pozostałych terenach ogrodzenia powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenów 23 ZE – 26 ZE oraz 29 ZE – 30 ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu 25 ZE oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie zagrożonych zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) części terenu 25 ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
- do terenu 23 ZE – od ciągu 52 KD-X,
 - do terenu 24 ZE – od ciągu 52 KD-X przez teren 08 UT,US,
 - do terenu 25 ZE – od ciągu 52 KD-X i 53 KD-X,
 - do terenu 26 ZE – od ciągów 53 KD-X i 54 KD-X,
 - do terenu 27 ZE – od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 28 ZE – od ulicy 49 KD-L i ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 29 ZE – od ciągu 57 KD-X,
 - do terenu 30 ZE – od ciągu 57 KD-X.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
- a) projekty zbiorników retencyjnych "Wiczlino I" i "Wiczlino II" należy poprzedzić oceną oddziaływania inwestycji na rezerwat przyrody „Kacze Łęgi”, znajdujący się poza obszarem objętym planem i przyjąć rozwiązania w zakresie przejęcia i odprowadzania wód opadowych z terenów zlewni nie mające negatywnego wpływu na ochronę przyrody rezerwatu.
14. KARTA TERENÓW O NUMERACH 31 - 48
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
- a) teren nr 31 – 2,07 ha;
- b) teren nr 32 – 9,33 ha;
- c) teren nr 33 – 0,86 ha;
- d) teren nr 34 – 3,30 ha;
- e) teren nr 35 – 2,44 ha;
- f) teren nr 36 – 0,09 ha;
- g) teren nr 37 – 0,10 ha;
- h) teren nr 38 – 0,96 ha;
- i) teren nr 39 – 1,86 ha;
- j) teren nr 40 – 40,17 ha;
- k) teren nr 41 – 0,13 ha;
- l) teren nr 42 – 2,17 ha;
- m) teren nr 43 – 11,96 ha;
- n) teren nr 44 – 0,09 ha;
- o) teren nr 45 – 0,30 ha;
- p) teren nr 46 – 0,80 ha;
- q) teren nr 47 – 1,22 ha;
- r) teren nr 48 – 1,97 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY I DOLESIENIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) tereny 31 ZL, 35 ZL – 40 ZL oraz 48 ZL położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy;
- b) na terenie 40 ZL przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- c) dopuszcza się urządzenie tras narciarskich do narciarstwa biegowego z wykorzystaniem dróg i ścieżek leśnych;
- d) przez teren 34 ZL dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z wykorzystaniem istniejących rowów melioracyjnych;
- e) zakaz lokalizacji reklam; zakaz grodzienia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenów: 31 ZL - 33 ZL, 35 ZL - 44 ZL oraz 46 ZL - 48 ZL oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) części terenów 40 ZL i 45 ZL, oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
- do terenu 31 ZL od ciągu 53 KD-X,
 - do terenu 32 ZL od ciągu 53 KD-X,
 - do terenu 33 ZL od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 34 ZL od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 35 ZL od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 36 ZL od ulicy 49 KD-L,
 - do terenu 40 ZL od ulicy 49 KD-L i od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X, 58 KD-X,
 - do terenu 41 ZL od ciągu 57 KD-X,
 - do terenu 42 ZL od ciągów 57 KD-X i 59 KD-X,
 - do terenu 43 ZL od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X i 59 KD-X,

- do terenu 44 ZL od ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 45 ZL od ciągu 56 KD-X,
 - do terenu 46 ZL od ciągu 55 KD-X;
 - do terenu 47 ZL od ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 48 ZL od ciągów 57 KD-X i 58 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
15. KARTA TERENU O NUMERZE 49
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 2,02 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Łanowa
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu położona jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona pętlą autobusową.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju ulicy przewidzieć dwukierunkową ścieżkę rowerową;
 - b) w rejonie pętli autobusowej dopuszcza się realizację parterowego obiektu socjalnego dla kierowców, zlokalizowanego w sposób nie kolidujący z ruchem pojazdów i ruchem pasażerskim;
 - c) części terenu oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
16. KARTA TERENU O NUMERZE 50
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
 - 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. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) wzdłuż ulicy przebiega trasa rowerowa;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
17. KARTA TERENÓW O NUMERACH 51 – 60
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 51 – 0,17 ha;
 - b) teren nr 52 – 0,41 ha;
 - c) teren nr 53 – 0,40 ha;
 - d) teren nr 54 – 0,22 ha;
 - e) teren nr 55 – 0,78 ha;
 - f) teren nr 56 – 0,14 ha;
 - g) teren nr 57 – 0,60 ha;
 - h) teren nr 58 – 0,21 ha;
 - i) teren nr 59 – 0,17 ha;
 - j) teren nr 60 – 0,13 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny 51 KD-X, 52 KD-X, 59 KD-X i 60 KD-X oraz część terenu 53 KD-X położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) ciąg nr 55 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ciąg nr 57 KD-X – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) pozostałe ciągi – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ciągi 51 KD-X, 52 KD-X, 58 KD-X – zakończone placem do zawracania.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) wzdłuż ciągów 53 KD-X, 54 KD-X oraz 55 KD-X, 57 KD-X przebiegają trasy rowerowe;
 - b) części terenów 58 KD-X, 59 KD-X oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 61 - 62
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1907
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren 61 – 0,11 ha;
 - b) teren 62 – 0,06 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY WEWNĘTRZNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) ciąg 61 KDW-X – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ciąg zakończony placem do zawracania;
 - b) ciąg 62 KDW- X – 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) linie podziałów terenów na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
 - 6) strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 7) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
 - 8) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - 9) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
 - 10) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi;

- 11) oczka wodne do zachowania;
 - 12) cieki wodne do zachowania/rzeka Kacza;
 - 13) lokalizacje zbiorników retencyjnych;
 - 14) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
 - 15) główne ścieżki i trasy rowerowe.
- 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

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

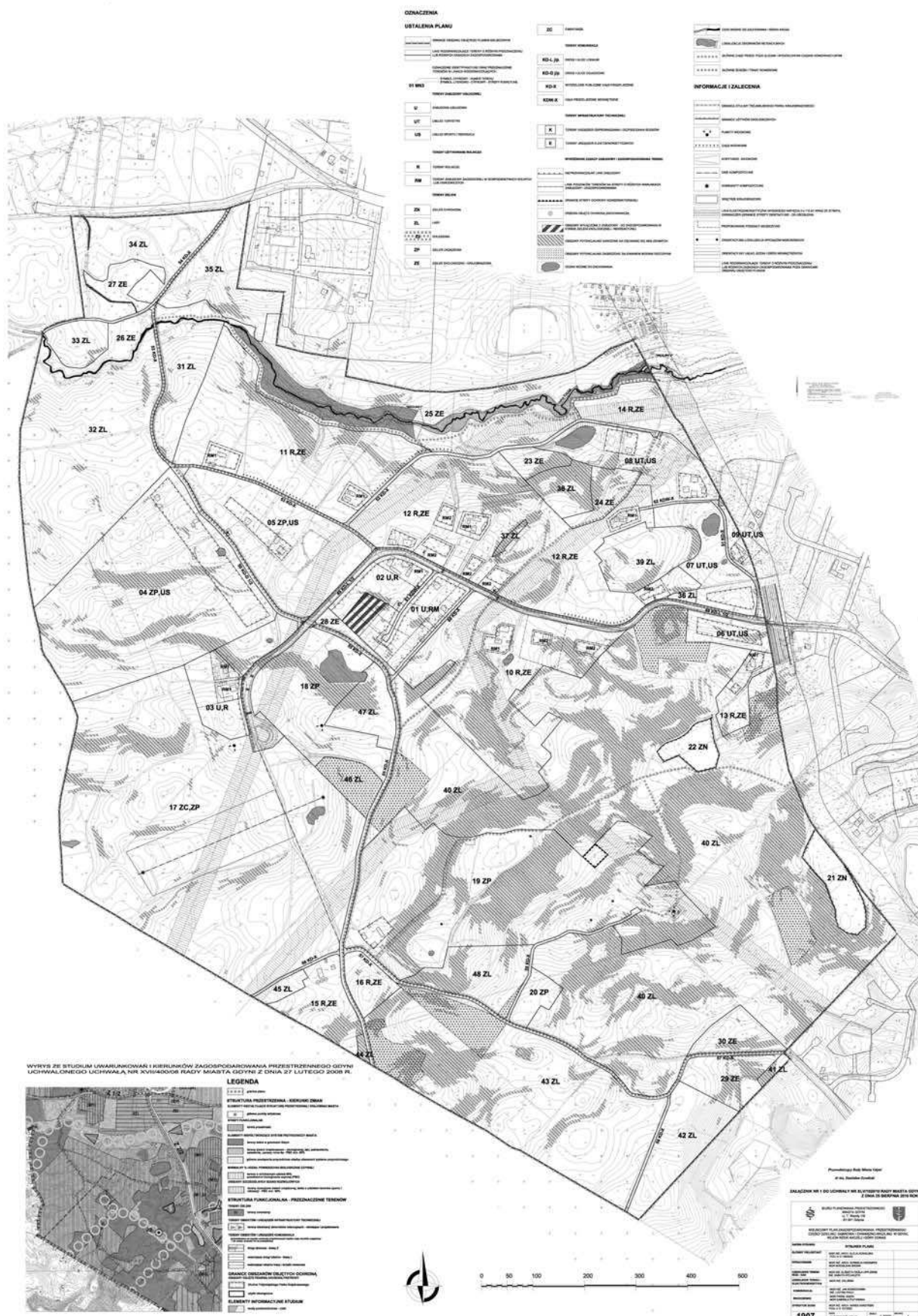
- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Gdyni
Stanisław Szwabski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC: DĄBROWA I CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, 1907
REJON RZEKI KACZEJ I GÓRY DONAS
RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000



Załącznik nr 2
do Uchwały nr XLV/1020/20
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 sierpnia 2010 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia do 25 maja 2010 r. Do projektu planu zostały złożone 23 uwagi, z czego 22 uwagi w ustawowym terminie tj. do dnia 8 czerwca 2010 r., a 1 po terminie. Ponadto jedną z uwag uzupełniono (po terminie) dwoma dodatkowymi pismami.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 15751/10/V/U z dnia 6 lipca 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwag uwzględnił w całości, 13 uwzględnił w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, które wniosły następujące osoby:

1. Marzena Gradowska - data wpływu - 08.06.2010 r.
2. Baltic Invest sp z o.o. - data wpływu - 08.06.2010 r.
3. Wojciech Siewert - data wpływu - 12.05.2010 r.
4. Agata Suchomska - data wpływu - 24.05.2010 r.
5. Krzysztof i Ewa Kremky - data wpływu - 31.05.2010 r.
6. Krystyna i Paweł Armatyńscy, Małgorzata i Michał Armatyńscy - data wpływu - 26.05.2010 r.
7. Józef Gombiowski - data wpływu - 04.06.2010 r.
8. Anna i Roman Łysik - data wpływu - 01.06.2010 r.
9. Multi-Dom Development sp. z o.o. - data wpływu - 26.05.2010 r.
10. Ewa Kruszyńska, Marcin Kruszyński - data wpływu - 31.05.2010 r.
11. Elżbieta i Marek Kędzia - data wpływu - 09.06.2010 r. (po terminie).
12. Paweł Wojciechowski - data wpływu - 07.06.2010 r.
13. Daniel Jabłoński - data wpływu - 07.06.2010 r.
14. Edyta Ulenberg - data wpływu - 08.06.2010 r.
15. Katarzyna i Mirosław Fernówka - data wpływu - 08.06.2010 r.
16. Irena i Zygmunt Leibrandt - data wpływu - 26.05.2010 r., uzupełnienia uwagi (po terminie): z dnia 14.06.2010 r. oraz z dnia 28.06.2010 r.
17. Wojciech Hallmann - data wpływu - 07.06.2010 r.
18. Mariusz Kiedrowicz - data wpływu - 08.06.2010 r. odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Marzena Gradowska wniosła do projektu planu poniższe zastrzeżenia i postulaty:
 - 1) przeznaczyć teren działki 53/1 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o charakterze rezydencjonalnym, powiązane z dopuszczeniem usług z zakresu obsługi turystyki typu wielofunkcyjny kompleks hotelowo-biurowy zawierający miejsca hotelowe powiększające bazę hotelową Euro 2012 oraz kompleks biurowy z salami kongresowo-biznesowymi. Działka spełnia wszystkie wymogi formalno-prawne umożliwiające powstanie zabudowy: położenie wzdłuż ulicy Łanowej, sąsiedztwo. Pozostawienie (nieistniejących aktualnie) funkcji upraw rolnych na terenie o VI klasie użytków rolnych to fikcja. Nie godzi się również na zgodność planu ze studium

– plan powinien odzwierciedlać aktualne potrzeby mieszkańców i uwzględniać potencjał miejsca;

- 2) sprzeciw wobec ustalenia na własności prywatnej – dz. nr 53/1 – funkcji publicznych ogólnodostępnych „lasów i dolesień” z przebiegiem ciągów pieszych oraz biegowych tras narciarskich, a na pozostałej części działki rolnictwa i zieleni ekologiczno-krajo-
brazowej – obie funkcje bez możliwości zabudowy. Stanowi to rażące naruszenie interesu prawnego uniemożliwiając właścicielom realizację planowanych życiowych zamierzeń inwestycyjnych. Godzi w zasadę „uwzględniania stanu władania i honorowania interesu prywatnej własności, o ile nie koliduje to z celami publicznymi na danym obszarze”;

- 3) ustalone funkcje obniżają wartość działki i spowodują postawę roszczeniową wobec gminy.

Wnosząca uwagi przedstawiła poniższe uzasadnienie do uwag 1-3.

Obszar działki nr 53/1 o powierzchni 11 817 m² styka się bezpośrednio z jednostkami mieszkaniowymi Dąbrowa, Wiczlino, Chwarzno, intensywnie zabudowanymi. Propozycja funkcja mieszkaniowo-usługowa jest kontynuacją istniejącej zabudowy w sąsiednich dzielnicach i nie narusza istniejącego i projektowanego głównego układu komunikacyjnego oraz zachowuje wszelkie relacje połączeń drogowych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Wnioskowana funkcja nie wymaga zmian w zakresie istniejących elementów infrastruktury technicznej, nie wymaga poszerzenia zakresu realizacji tych sieci dla obsługi terenu o dodatkowe media techniczne, nie powoduje dodatkowych zobowiązań Gminy w zakresie infrastruktury technicznej a zwłaszcza magistralnej. Przewidywana działalność usługowa w połączeniu i sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową i inną chronioną, nie może powodować przekroczeń normatywnych emisji zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu hałasu w środowisku.

Wnioskowane zamierzenia inwestycyjne nie kolidują z celami publicznymi w danym obszarze, powodują uzysk dodatkowej powierzchni mieszkaniowej, dodatkowych miejsc pracy, powiększają bazę hotelową Euro 2012 a także stanowią szansę doinwestowania istniejących w sąsiedztwie monofunkcyjnych terenów mieszkaniowych (o „sypialnianym” charakterze) o usługi prestiżowe, „wyższego szczebla”, poprawiając jakość przestrzeni i uzyskując bardziej zindywidualizowany charakter tych osiedli.

Wobec planowanych „życiowych” zamierzeń inwestycyjnych (zakup działki za ponad jeden milion złotych), przeznaczenie wnioskowanego terenu na cele niekomercyjne narusza interes prawny wnioskodawcy, narazi go na milionowe straty i zmusi do wystąpienia z postępowaniem roszczeniowym wobec Gminy.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób.

Ad 1, 3) Ze względu na położenie działki przy planowanej ulicy zbiorczej – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, na dużej części działki (ok. 0,8 ha) ustalono przeznaczenie terenu - usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, co umożliwi realizację wnioskowanych usług hotelarskich.

Ad 2) Prezydent uwzględnił postulat w części, poprzez rezygnację z dolesienia na części terenu.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco.

Ad 1) Zgodnie z polityką gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta, wyrażoną w Studium uwa-

runkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, nie przewiduje się rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu. Na terenie Gdyni, zwłaszcza na terenie dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino jest wyznaczona znaczna, wystarczająca ilość już uzbrojonych lub obecnie uzbrajanych przez miasto terenów, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową oraz wielorakie usługi. Wyznaczanie nadmiernej liczby terenów budowlanych jest niewłaściwe. Powoduje rozproszenie zabudowy, degradację środowiska i krajobrazu, wzrost kosztów realizacji układów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej, a w efekcie, przy ograniczonych środkach inwestycyjnych gminy, niepełne wyposażenie nowych terenów i utrzymywanie warunków użytkowania, które nie spełniają oczekiwań mieszkańców lub użytkowników.

Obszar objęty projektem m.p.z.p. rejonu rzeki Kaczej i Góry Donas to tereny leśne i rolnicze o wyjątkowych walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Głównymi celami polityki przestrzennej miasta na tym obszarze, stanowiącymi założenia projektu planu, są: ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, położonego w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wykorzystanie walorów obszaru dla funkcji rekreacyjno-sportowych, ochrona obszaru przed nadmierną i chaotyczną zabudową.

Jest to jedyny obszar na terenie Gdyni, który od dawna był rezerwowany w opracowaniach planistycznych pod tereny zieleni urządzonej, rozwój sportu i rekreacji. W tym rejonie przewidywana była również rezerwa terenu pod cmentarz komunalny. Na obszarze objętym projektem planu obowiązujące Studium przewiduje:

- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- tereny lasów,
- lokalizację cmentarza na zachód od góry Donas.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ad 2) Projekt planu dla terenu działki nr 53/1 nie ustala „funkcji publicznych ogólnodostępnych”, nie wytycza tu ciągów pieszych ani biegowych tras narciarskich.

Właściwe jest ustalenie dolesienia na części działki - na wzniesieniu, którego położenie w sąsiedztwie lasów i terenów zieleni, zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych, ekologicznych. Jeśli właściciel uznaje takie przeznaczenie za nieodpowiednie – może, zgodnie z art. 35 ww. ustawy, korzystać z działki w sposób dotychczasowy.

2. Baltic Invest sp z o.o. wniósł uwagę o treści jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1.

3. Wojciech Siewert złożył uwagę zawierającą informację, że otrzymał pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego na działce 53/3 KM 9 i wniósł o przeznaczenie w planie terenu ww. działki pod budownictwo jednorodzinne.

Prezydent uwzględnił uwagę w części poprzez adaptację zabudowy i włączenie terenu zabudowy w granice strefy zabudowy zagrodowej. Ponadto, część nieruchomości, położona przy planowanej ulicy zbiorczej – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, w związku z uwzględnieniem części uwag nr 1 i 2, została przeznaczona pod usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji.

Nieuwzględnienie części uwagi – nieobjęcie całej działki przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową uzasadnia się zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę (głównie zagrodową), a pojedyncze uzupełnienia zabudowy zagrodowej przewiduje jedynie w dużych gospodarstwach rolnych/na dużych działkach, wzdłuż planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej.

4. Agata Suchomska wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) o przeznaczenie chociaż części działki 53/29 pod budowę budynku mieszkalnego;
- 2) nie otrzymała odpowiedzi na pismo z dnia 22.12.2003 dot. możliwości zamiany całej działki (przed podziałem 53/7) – to jest otrzymanie podobnej innej działki, nie narażonej na degradację przez budowę czteropasmowej drogi (ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego);
- 3) brak zgody na zalesienie działki 53/29;
- 4) o pozytywne rozpatrzenie w/w uwag, w przeciwnym razie pozostanie tylko dochodzenie swoich praw na drodze sądowej.

Prezydent uwzględnił uwagę (ad 3) w części, poprzez rezygnację z dolesienia na części działki.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Ad 2) Uwaga nie dotyczy ustaleń sporządzanego planu, lecz roszczeń z tytułu przeznaczenia nieruchomości pod drogę publiczną w m.p.z.p. części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino, rejonu przebiegu ulicy Nowej Wiczlińskiej (obecnie Jana Nowaka-Jeziorańskiego). Sprawy dotyczące wykupu lub zamiany nieruchomości prowadzi Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości U.M. Gdyni.

Ad 3) Ze względu na ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo ulicy zbiorczej, zasadne jest pozostawienie pasa dolesienia wzdłuż projektowanej ulicy zbiorczej, na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu – powiększenie istniejącego kompleksu lasu. Zapisane w projekcie planu dolesienie stwarza dodatkową, korzystną z punktu widzenia ciągłości powiązań przyrodniczych, możliwość korzystania z działki. Jeśli właściciel nie zamierza przeprowadzić dolesienia – może, zgodnie z art. 35 ww. ustawy, korzystać z działki w sposób dotychczasowy.

Ad 4) Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, lub wartość nieruchomości uległa obniżeniu – właściciel lub użytkownik wieczysty może, w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpić z roszczeniem do gminy. W tym przypadku okoliczności takie nie zachodzą. Nieruchomość może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy oraz zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (teren rolny i leśny).

5. Krzysztof i Ewa Kremky wnieśli o następujące zmiany projektu planu:

- 1) nieposzerzanie wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 63 KDW-X (nowy nr – 62 KDW-X), biegnącego wzdłuż istniejącej drogi gruntowej na działce 69/9 z 3,5 m na 4,5 m, kosztem działki należącej do nich. Poszerzenie drogi wiąże się ze zmianami konfiguracji terenu, przeniesieniem ogrodzenia i wycięciem krzewów i drzew;
- 2) powiększenie powierzchni zabudowy działki nr 69/22, na karcie terenu nr 8, o ok. 800 m² w kierunku północ-

nym, wzdłuż planowanej ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Na swojej działce posiadają powierzchnię zabudowy ok. 2600 m². W projekcie planu powierzchnia zabudowy została zmniejszona do ok. 2000 m². Zostali wywłaszczeni z terenu ok. 800 m² w związku z budową ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Wniosek pozwoli na utrzymanie obecnej powierzchni zabudowy, niezbędnej do prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej. Wielkość i konfiguracja działki nr 69/22 stwarzają możliwości wyznaczenia powierzchni zabudowy zgodnej ze stanem obecnym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1). Z uwagi na to, że ciąg 62 KDW-X¹⁾ to wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, obsługujący jedynie gospodarstwo na działce nr 69/9 i teren działki nr 69/22, linię rozgraniczającą ciągu poprowadzono po istniejącym wydzieleniu geodezyjnym.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) W treści uwagi nieprawidłowo użyto pojęcie - powierzchnia zabudowy, uznając, że jest to teren objęty nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w wypisie z ewidencji gruntów – teren oznaczony literami B/R. Przez powierzchnię zabudowy, zgodnie z definicją umieszczoną w § 12 projektu planu, należy rozumieć: powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z zastrzeżeniami zawartymi w karcie terenu. Dla terenu 08 UT,US ograniczono powierzchnię zabudowy do 0,25 tej części powierzchni działki, która objęta jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Na działce 69/22 powierzchnia w liniach zabudowy pozwala na zrealizowanie zabudowy o powierzchni do ok. 560 m². Umożliwia to niewielką rozbudowę istniejącej zabudowy o ok. 50 m². Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone z zachowaniem odległości od istniejących i projektowanych dróg, od linii wysokiego napięcia, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, a także zadrzewień.

Znaczne zwiększenie obszaru objętego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do proponowanej wielkości 2800 m², czyli zwiększenie powierzchni zabudowy do 700 m², jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu dla tego rejonu, dla którego obowiązujące Studium przewiduje tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o min. udziale powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

6. Krystyna i Paweł Armatyńscy, Małgorzata i Michał Armatyńscywnieśli o:

- 1) zmianę przeznaczenia działek nr 68/5 i 68/6 z ZE – zieleń ekologiczna na US – usługi sportu i rekreacji, planując utworzenie terenów sportowych – boiska, korty tenisowe itp.
- 2) uwzględnienie w planie budowy budynku (rozpoczęta budowa), który mógłby być zapleczem dla planowanych obiektów sportowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1), poprzez ustalenie dla terenów ZE i R,ZE zapisu dopuszczającego realizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji (nie wymagających pozwolenia na budowę), przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej - min. 95%.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Nieruchomość położona jest na terenie, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazany jest jako teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o min. udziale powierzchni biologicznie czynnej - 90%. Są to tereny o dużych walorach krajobrazowych, w przeważającej części o dużych spadkach, stanowiące naturalne powiązanie przyrodnicze (ciąg ekologiczny) rejonu doliny rzeki Kaczej z lasami i terenami zieleni w rejonie góry Donas. Tworzenie na tych terenach kompleksów sportowych z rozproszonym i rozbudowanym zapleczem jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu.

Zaplecze dla obiektów sportowych może być realizowane w ramach terenu wskazanego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku projektu planu, na dz. nr 68/6. Ustalenia umożliwiają powiększenie powierzchni zabudowy (realizowanej tu obecnie inwestycji) o ok. 50 m², powiększenie powierzchni całkowitej o ok. 100 m².

7. Józef Gombiowskiwnieśli o:

- 1) wyznaczenie na działkach nr 52/1, 52/2 strefy zabudowy zagrodowej. Są to działki z dostępem do drogi publicznej, z uzbrojeniem (istniejące przyłącze energetyczne, obecnie będzie realizowane przyłącze wody do nowego budynku mieszkalnego na działce nr 52/3);
- 2) dopuszczenie możliwości budowy drugiego budynku mieszkalnego z uwagi na występowanie dwóch stref zabudowy zagrodowej RM i funkcjonowanie rodziny trzypokoleniowej;
- 3) zmianę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z 9 m na 12 m z uwagi na spadki terenu i konieczność projektowania piwnicy, która będzie widoczna od frontu, a od zaplecza obsypana do – 0,3 m licząc na poziom parteru;
- 4) zmianę maksymalnej powierzchni budynków z 200 m² na 300 m²;
- 5) rozszerzenie zapisu dotyczącego pokrycia dachów stromych o blachodachówkę;
- 6) precyzyjne zaprojektowanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych na jego posesji i ich wykupienie przez Miasto;
- 7) wykreślenie zapisu dot. dolesienia działki nr 50, gdyż jest to niezgodne z jego zamierzeniami;
- 8) zmianę kwalifikacji działki nr 50 z przeznaczenia R,ZE na U,RM z uwagi na bezpośrednie przyleganie do strefy 01 U,RM oraz istniejącą drogę gruntową, którą można skomunikować ten teren.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Ze względu na położenie gospodarstwa przy planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, w dużych gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych/na dużych działkach budowlanych (pow. 6.000 m²) przylegających do tej ulicy dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynek jednorodzinny w trakcie realizacji + lokalizacja dodatkowa), we wskazanych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych.

Ad 2) Prezydent dopuścił możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego w strefach RM1 położonych w granicach gospodarstw rolnych/ogrodniczych o powierzchni minimum 4,0 ha. Dla umożliwienia tej realizacji powięk-

1 W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

szony został teren objęty nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Ad 3) Postulat uwzględniony w części – dopuszczając, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), podwyższenie wysokości zabudowy – do 10,5 m od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9,0 m od strony terenu wyżej położonego, oraz do 3 kondygnacji, w tym 1 kondygnacja w poddaszu.

Ad 4) W projekcie planu dla zabudowy zagrodowej, ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku – do 250 m², co przy dwóch kondygnacjach umożliwia uzyskanie maksymalnej powierzchni całkowitej do 500 m².

Ad 6) Prezydent wyjaśnił, że ciąg pieszo-rowerowy biegnący od ul. Łanowej do ciągu 55 KD-X ustalono na wydzielonej działce gminnej nr 51 KM 7, a nie na działce wnoszącej uwagę.

Ad 7) Prezydent uwzględnił poprzez rezygnację z dolesienia na działce.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3), 4), 5) Projekt planu przewiduje ograniczenie wysokości zabudowy, ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczych budynków w siedliskach rolniczych oraz stosowanie materiałów budowlanych tradycyjnych (m.in. pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową), ze względu na ochronę walorów krajobrazowych obszaru znajdującego się w otulinie TPK i utrzymanie tradycyjnego w tym obszarze charakteru zabudowy.

Ad 8) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1 pkt 1.

Projekt planu przewiduje inwestycje usługowe w rejonach, gdzie zabudowa w znacznej części obszaru już istnieje. Obejmuje wystarczające powierzchnie terenu pod usługi związane z przyszłym cmentarzem i niewłaściwe byłoby poszerzanie zasięgu usług na teren gruntu rolnego – dz. nr 50.

8. Anna i Roman Łysik poinformowali, że na podstawie wydanego pozwolenia na budowę na budynek mieszkalny będą kontynuować realizację budynku mieszkalnego, a także planują dalszą rozbudowę o pensjonat.

Wnieśli o rozszerzenie przeznaczenia działki nr 44/1 przy Łanowej 19 o następujące elementy:

- 1) usługi rekreacyjno-sportowe (np. typu „przystań” - dla rowerzystów, uczestników nordic-walking, narciarzy, turystów pieszych itp.) połączonej z wypożyczalnią i serwisem sprzętu, a także ofertą noclegową;
- 2) usługi agroturystyczne, połączone z działalnością hotelowo-pensjonatową oraz czynnym wypoczynkiem;
- 3) działalność ogrodniczą i szkółkarską, proekologiczną.

Prezydent uwzględnił uwagę w części poprzez rozszerzenie dotychczasowego przeznaczenia terenu – ZE (zieleni ekologiczno-krajobrazowa) o dodatkowe przeznaczenie – R (tereny rolne) oraz ustalenie dla terenów ZE i R, ZE zapisu dopuszczającego realizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji (nie wymagających pozwolenia na budowę), przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 95%.

Ze względu na położenie działki przy planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, oraz dużą powierzchnię (ponad 6 000 m²), dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wskazanej na rysunku planu strefie RM2

– strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich, gdzie będzie możliwe prowadzenie wnioskowanej działalności (gospodarstwo agroturystyczne, działalność ogrodnicza i szkółkarska).

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi (ad 1, 2) w części – rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3. Oferta noclegowa może być realizowana jedynie w oparciu o zabudowę gospodarstwa agroturystycznego.

9. Multi-Dom Development sp. z o.o. wnieśli poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) brak zgody na przeznaczenie nieruchomości pod tereny rolne i zieleni ekologiczno-krajobrazową. Ze względu na niską jakość gruntów – R VI, Ł VI i Ps VI, brak walorów krajobrazowych, wydane warunki zabudowy na zabudowę mieszkaniową (decyzja dla sąsiedniej działki - RAAII.AP.7331-53/09/1034 (Dz. 43/27 z dnia 10.05.2010 r.);
- 2) wnieśli o wprowadzenie w rejonie pomiędzy ul. Łanową a rzeką Kaczą możliwości zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zachowaniem dużej powierzchni biologicznie czynnej. Ich zamierzeniem jest budowa 5 domów na działkach po ok. 3000 m² z jednoczesnym przeznaczeniem części terenu, w rejonie przyległym do rzeki Kaczej, jako ogólnodostępnych terenów sportowo-rekreacyjnych;
- 3) taka forma zabudowy pozwoli na usystematyzowanie tego terenu, bez negatywnego wpływu na środowisko, przyciągnie bogatych inwestorów, którzy teraz decydują się na budowę w miejscowościach ościennych. Ich propozycja nie przeszkadza planom stworzenia w zachodniej części dzielnicy cmentarza czy terenów rekreacyjnych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części. Ze względu na położenie działki w pobliżu planowanej do pełnego uzbrojenia ulicy lokalnej – ul. Łanowej, oraz dużą powierzchnię (ponad 6 000 m²), dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wskazanej na rysunku planu jednej strefie RM2 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich.

Uzasadnienie nie uwzględnienia części uwagi - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Nieruchomość położona jest na terenie, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazany jest jako teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąk, zadrzewień, zalesień, upraw rolnych itp. o min. udziale powierzchni biologicznie czynnej 90%. Są to tereny o dużych walorach krajobrazowych, w przeważającej części o dużych spadkach, stanowiące naturalne powiązanie przyrodnicze (ciąg ekologiczny) rejonu doliny rzeki Kaczej z lasami i terenami zieleni w rejonie góry Donas. Tworzenie na tych terenach strefy zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu.

10. Ewa Kruszyńska, Marcin Kruszyński wnieśli o przeznaczenie w planie zagospodarowania działek 49/22, 49/23, 49/24 pod budownictwo jednorodzinne.

Uwagę uzasadnili tym, że w dniu 11.12.2007 r. otrzymali decyzję o warunkach zabudowy na trzy budynki jednorodzinne na działkach 49/22, 49/23, 49/24 i w związku z tym ponieśli koszty wykonania map geodezyjnych, projektów przyłączy wod.-kan. i elektrycznego, a także zaniechali działań w innym miejscu, umożliwiających budowę własnego mieszkania.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi – rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

11. Elżbieta i Marek Kędzia kupili działkę nr 49/21 o po-

wierzchni 650 m² z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego. Podatek od działki pobierany był jak od działki budowlanej. Wnieśli o uwzględnienie w planie zabudowy jednorodzinnej na terenie działki.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi – rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Działka nr 49/21 nie jest działką budowlaną, zgodnie z ewidencją gruntów jest rolą VI klasy.

12. Paweł Wojciechowski, jako właściciel działki nr 48 KM 4 wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) zmienić przeznaczenie terenu 06 ZP,US (nowy nr 05 ZP,US) z zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji na funkcję mieszkaniowo- usługową MN,U;
- 2) projekt planu obejmuje obszar ponad 200 ha powierzchni praktycznie wyłączonej z zabudowy. Gdyńia ma bardzo ograniczone możliwości zabudowy i rozwoju, kierunek Zachód jest jedynym obszarem, który stwarza taką szansę. Plan drastycznie ogranicza możliwości rozwoju miasta w tym rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co przecież należy do podstawowych zadań własnych gminy;
- 3) w obszarach oznaczonych 05 i 06 (nowe nr 04 i 05) proponuje się zieleń urządzonej oraz usługi sportu i rekreacji na terenach w większości należących do osób prywatnych, w części zabudowanych, które nawet w projekcie planu nie mają wystarczającej komunikacji. Sport i turystyka to również podstawowe zadania gminy i powinno się je projektować na gruntach miejskich, np. w sąsiedniej dzielnicy Chwarzno gdzie większość niezabudowanego, niezalesionego, lepiej skomunikowanego i bardziej dostępnego dla większej liczby mieszkańców terenu należy do Gminy;
- 4) jego działka znajdująca się w terenie 06 (nowy nr 05) ma powierzchnię zaledwie 1100 m². Jak na takiej powierzchni projektować usługi sportu – np. boisko do piłki nożnej ma powierzchnię 5000 m². Uchwalając MPZP z takimi ustaleniami Rada Gminy przesądza, że działka staje się bezużytecznym skrawkiem ziemi, którego nie sposób zagospodarować, co naraża go na wymierne straty finansowe;
- 5) nie rozumie idei stworzenia stoku narciarskiego na górze Donas. Gdyńia nie jest i nigdy nie będzie ośrodkiem narciarskim, a kto jeździ na nartach wie, że taki stok jaki tu się proponuje będzie stwarzał jedynie niebezpieczeństwo wypadków. Ponadto z jednej strony przewiduje się ochronę drzew, a z drugiej planuje się ich wycinkę w miejscu stoku. Również ciężko pogodzić funkcje sportu i rekreacji sąsiedztwem nekropolii;
- 6) uchwalając plan w tej postaci gmina traci wpływy z tytułu podatków od nieruchomości jakie mogłaby osiągnąć projektując funkcję mieszkaniową i umożliwiając właścicielom przekształcenie terenu rolnego w teren budowlany;
- 7) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gdyni obszar, w którym znajduje się jego działka, oznaczony jest jako strefa przedmieść z wyznaczonym minimalnym procentem powierzchni biologicznie czynnej. Studium nie przewiduje na tym terenie lasów ani terenów zielonych, a sama nazwa przedmieść oraz ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej sugeruje, że tereny te przeznaczone są pod zabudowę;
- 8) w prognozie oddziaływania na środowisko czytamy iż: od północy oraz od wschodu teren opracowania

sąsiaduje z terenami przewidzianymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Ponadto od zachodu zabudowa miejscowości Bojano dochodzi do granic terenu opracowania. Dlaczego, choć ze wszystkich stron rozwija się zabudowa mieszkaniowa i usługowa, właśnie ten obszar wyłączono z zabudowy? Czym ten teren różni się od takich dzielnic jak Chwarzno, Wiczlino i Dąbrowa;

- 9) działka, której jest właścicielem znajduje się w granicach administracyjnych miasta, poza obszarem ochronnym TPK i powinna być wykorzystana pod zabudowę. Większość gdyńskich dzielnic, takich jak np. Witomino, Dęptowo, Chwarzno znajduje się w sercu TPK a właściciele działek mogą tam budować domy i mieszkać w pięknej okolicy. Cemu dopuszcza się w projekcie planu zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a zabronione jest powstanie nowej. Czy tylko dla tego, że część mieszkańców wcześniej rozpoczęła proces inwestycyjny? A gdzie konstytucyjna równość obywateli i poszanowanie prawa własności? Gdyby wydawane były decyzje o warunkach zabudowy, nie byłoby możliwości odmowy ich wydania, ponieważ w okolicy dominuje zabudowa jednorodzinna;
- 10) kupując działkę w tym miejscu i inwestując oszczędności życia był przekonany, na podstawie istniejącego sąsiedztwa i oznaczenia tego terenu w Studium jako strefy przedmieść – że będzie mógł wybudować dom dla swojej rodziny. Pieniądze zostały bezpowrotnie stracone. Gospodarze miasta powinni brać pod uwagę głosy mieszkańców i dbać o interes pojedynczego obywatela.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 – 10) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Ad 3) Na terenach 04 ZP,US i 05 ZP,US²⁾ znajdują się ponad 3 ha gruntów należących do gminy, na pozostałym obszarze realizacja funkcji sportu i rekreacji uzależniona będzie od woli i inicjatywy właścicieli gruntów i potencjalnych inwestorów. Projekt planu stwarza możliwość realizacji tych zamierzeń.

Ad 5) Zbocza góry Donas do lat 50-tych wykorzystywane były przez narciarzy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje stworzenie w tym rejonie „Parku Donas”, a w jego programie wskazane jest wykorzystanie możliwości zorganizowania ośrodka sportów zimowych. Góra Donas jest najwyższym wzniesieniem Trójmiasta, o wysokości ponad 206 m n.p.m., a wstępne koncepcje wskazują, że długości zjazdów oraz różnice wysokości (od poziomu podstawy wzniesienia do szczytu) będą zbliżone do funkcjonujących z powodzeniem stoków narciarskich w Sopocie (na Tyśej Górze), w Wieżycy lub Sulęcynie. Projekt planu przewiduje zagospodarowanie terenu 17 ZC,ZP jako cmentarza – parku. Strefy pochówków zostaną wyznaczone w planie zagospodarowania terenu wykonanego na etapie dokumentacji budowlanej, po wykonaniu szczegółowych analiz obejmujących również sąsiednie tereny.

Ad 7) W części Studium, dotyczącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, teren, na którym położona jest działka nr 48 KM 4 oznaczony jest jako strefa przedmieść, co oznacza położenie terenu w obrzeżnym obszarze miasta i nie przesądza o możliwości zabudowy. Studium ustala tu tereny

2 W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 80%. Poza powierzchnią biologicznie czynną przewiduje się m.in. urządzenia sportowo-rekreacyjne, drogi, dojścia, parkingi i inne powierzchnie utwardzone.

Ad 4), 10) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 4 pkt 4.

13. Daniel Jabłoński w związku z wydaną w dniu 09.07.2007 r. decyzją o warunkach zabudowy dla działki nr 47/1, oraz podziałem tej działki w oparciu o w/w decyzję na działki budowlane, wystąpił o warunki zabudowy na powstałe w wyniku podziału działki nr 47/8 i 47/9. Postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało zawieszono ze względu na zaawansowany stan prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wydane postanowienie w sprawie zawieszenia w/w postępowania wstrzymuje jego inwestycje, co za tym idzie powstaną straty materialne, za które ktoś będzie musiał ponieść odpowiedzialność.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Zgodnie z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ustawodawca w art. 65 przewidział również sytuację, w której uchwalony zostaje plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu. W takim przypadku organ, który wydał decyzję stwierdza jej wygaśnięcie.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, lub wartość nieruchomości uległa obniżeniu – właściciel lub użytkownik wieczysty może, w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpić z roszczeniem do gminy. W tym przypadku okoliczności takie nie zachodzą. Nieruchomość może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy oraz zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

14. Edyta Ulenberg wniosła zastrzeżenia jak poniżej:

- 1) sprzeciw wobec przeznaczeniu terenu działek 5/1 i 5/2 pod teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji. Plan narusza prawo własności sugerując w pkt 10 karty terenu 05 ZP;US (nowy nr 04 ZP;US) wyzbycie się prawa własności na rzecz bliżej nie określonego podmiotu i objęcie całego terenu 05 wspólnym projektem zagospodarowania. Wniosła o wykreślenie w/w punktu z karty terenu;
- 2) brak zgody na funkcję cmentarza na terenie nr 17, ze względu na brak rozpoznania warunków hydrogeologicznych i wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych; zagraża to bezpośrednio życiu i zdrowiu mieszkańców, ponieważ na tym obszarze znajduje się ujęcie wody Wiczlino.

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1) poprzez usunięcie zapisu dotyczącego zalecenia objęcia całego terenu 04 ZP;US³ wspólnym projektem zagospodarowania.

Uzasadnienie nie uwzględnienia części uwagi:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

W części Studium, dotyczącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, teren, na którym położone są działki nr 5/1 i 5/2 oznaczony jest jako - strefa zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 80%.

Projekt planu adaptuje istniejącą w momencie wejścia w życie planu zabudowę, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na zgodne z przeznaczeniem danego terenu w planie.

Ad 2) Lokalizacja cmentarza w planie została poprzedzona wstępnymi badaniami hydrogeologicznymi oraz uzgodniona m.in. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska. Ujęcie wody Wiczlino znajduje się w odległości ok. 3 km od planowanego terenu cmentarza i zieleni urządzonej. W karcie terenu 17 ZC,ZP w pkt 10 zapisano, że lokalizację stref pochówków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrogeologicznych i oceną ich wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych. Ostateczna lokalizacja stref pochówków będzie wymagała, na etapie sporządzania dokumentacji budowlanej, dokonania szczegółowych badań i specjalistycznych ekspertyz dotyczących wpływu na eksploatowane zasoby wód podziemnych oraz ponownego uzgodnienia przez inspekcję sanitarną. Procedura specjalistycznych analiz i uzgodnień gwarantuje, że ostateczna lokalizacja cmentarza nastąpi z poszanowaniem obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa sanitarnego i ochrony środowiska.

15. Katarzyna i Mirosław Fernówka wniesli zastrzeżenia i postulaty o poniższej treści:

- 1) jak w uwadze nr 14 pkt 1;
- 2) jak w uwadze nr 14 pkt 2;
- 3) przeznaczyć teren działki 5/2 pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z wydaną w dniu 11.08.2009 r. decyzją o pozwoleniu na budowę, z możliwością nadbudowy, rozbudowy i modernizacji budynku określonego w w/w decyzji, a także możliwością realizacji obiektów i urządzeń wynikających z art. 29 ustawy Prawo Budowlane, niezbędnych do prawidłowego korzystania z terenu działki 5/2;
- 4) dopuścić realizację drugiego budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy, na przedłużeniu linii zabudowy budynku przy ul. Łanowej 29.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 14 pkt 1.

Ad 3) Prezydent uwzględnił poprzez ustalenie w projekcie planu adaptacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 5/2, na którą wydano pozwolenie na budowę przed wejściem w życie planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 14 pkt 1.

Ad 2) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 14 pkt 2.

16. Irena i Zygmunt Leibrandt (w uwadze wniesionej w terminie i uwagach uzupełniających) wniesli poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) planują budynki usługowo-mieszkalne pod obsługę sportu, rekreacji i turystyki. Opracowany plan nie uwzględnia planowanego wydzielania 3 działek budowlanych na terenie działki nr 46 przy ul. Łanowej, które wnioskowali z przeznaczeniem na cele obsługi turystyki, sportu i rekreacji – w studium dopuszczalne jest 20% zabudowy;

- 2) wniesli o przesunięcie linii zabudowy na dz. nr 39

3 W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

w sposób umożliwiający budowę budynku mieszkalnego, dla potrzeb siedliska, w odległości 20 m w kierunku wschodnim od istniejącej zabudowy. Istniejący budynek mieszkalny jest parterowy i ze względu na konstrukcję nie kwalifikuje się do nadbudowy. Wnieśli również o możliwość realizacji agroturystyki, np. pokoje gościnne czy pole namiotowe. Wielokrotnie zwracali się z wnioskami w sprawach opisanych w pkt 1 i 2; wnioskują o umożliwienie realizowania założeń studium i planu również przez miejscowych rolników;

- 3) wnieśli o przesunięcie przepompowni ścieków sanitarnych na grunt, który odpisali dla miasta u zbiegu ulic Łanowych;
- 4) brak zgody na ograniczenie ustalonej możliwości zabudowy wyłącznie do istniejących działek – karta 06 ZP,US (nowy nr 05 ZP,US). Wnioskowali o warunki zabudowy dla swojej parceli o pow. 7280 m². Postępowanie zostało zawieszone na czas opracowywania planu. Teraz się okazuje, że powinni wydzielić działki zgadując ich dopuszczalną powierzchnię. Odbierają to jako szykanę wobec swojej rodziny;
- 5) brak zgody na ograniczenie standardu drogi gminnej dz. nr 45 biegnącej przy granicy ich gospodarstwa na ciąg pieszo-jezdny. Ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m i ograniczonym obciążeniu nie zapewni obsługi gospodarstwa rolnego, gdzie używa się maszyn rolniczych o szerokości do 5 m i nośności nawet 10 t;
- 6) brak zgody na ograniczenie powierzchni siedliska rolnego do obrysów istniejących budynków – karta 11 R,ZE, bez prawa budowy drugiego budynku mieszkalnego. Wnioskują o umożliwienie ich dzieciom prowadzenia działalności gospodarczej pod szyldem turystyki, sportu i rekreacji;
- 7) wnieśli o zmianę ustaleń planu, które ograniczają prawo do dysponowania ich własnością: zbyt mały obszar umożliwiający realizację zabudowy zagrodowej, bez prawa budowy drugiego budynku mieszkalnego oraz brak możliwości prowadzenia działalności agroturystycznej;
- 8) wnieśli o potraktowanie właścicieli działki nr 46 w równy sposób jak właścicieli obszaru w karcie terenu 05 ZP,US (nowy nr 04 ZP,US) tj. dopuszczenie warunków rozwoju adekwatnych dla karty terenu 06 ZP,US (nowy nr 05 ZP,US) jak dla 05 ZP,US (nowy nr 04 ZP,US);
- 9) wnieśli o dopuszczenie w jednostce R,ZE zapisów, które nie zabijają ich jako rolników, ale umożliwią ich rozwój.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu umożliwia realizację zabudowy stanowiącej zaplecze obszarów sportowo-rekreacyjnych na części działki nr 46. Zgodnie z ustaleniami, na dz. nr 46, w granicach obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, można zrealizować inwestycję (np. budynek klubowy, zaplecze sanitarne, gospodarcze) o powierzchni zabudowy do 250 m², czyli do 500 m² powierzchni całkowitej.

Ad 2), 6), 7), 9) Ze względu na wielkość gospodarstwa rolnego – ponad 5 ha, Prezydent uwzględnił zastrzeżenia poprzez dopuszczenie możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednej strefy zabudowy zagrodowej, powiększenie obszaru strefy zabudowy zagrodowej oraz korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Prezydent wyjaśnił, że projekt planu dopuszcza prowadzenie usług agroturystycznych w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych.

Ponadto, zgodnie z rozstrzygnięciem, ustalono na terenach ZE i R,ZE zapis dopuszczający realizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji (nie wymagających pozwolenia na budowę), przy zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 95%.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta przeniesiono proponowaną lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na działkę gminną.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1), 4). Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 3.

Studium określa obszar nieruchomości wnoszących uwagę, jako tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji. Ustala jednocześnie min. udział pow. biologicznie czynnej 80%, co nie oznacza, że pozostałą powierzchnię ma stanowić zabudowa. Poza powierzchnią biologicznie czynną przewiduje się powierzchnie utwardzone – m.in. urządzenia sportowo-rekreacyjne, drogi, dojścia, parkingi.

Ad 5) Standard drogi nie został ograniczony. Należąca do gminy działka nr 45 jest obecnie drogą polną – gruntową o zmiennej szerokości. Przy granicy gospodarstwa Państwa Leibrandt jej szerokość wynosi obecnie od ok. 2,5 m do 4,0 m. Ustalono tu w projekcie planu ciąg pieszo-jezdny 53 KD-X o min. szerokości 5,0 m.

Warunki zabudowy dla działki nr 46 nie są gorsze niż dla sąsiednich działek.

Uwaga wynika z niezrozumienia zapisów projektu planu dotyczących powierzchni zabudowy w karcie terenu 04 ZP,US⁴. Projekt planu dopuszcza tutaj powierzchnię zabudowy do 0,10 tej części powierzchni działki budowlanej, która zawarta jest w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określając jednocześnie minimalną powierzchnię działki budowlanej - obszaru rekreacyjno-sportowego, na którym dopuszcza się realizację zabudowy - do min. 30 000 m². Z tak ustalonych parametrów zabudowy na terenie 04 ZP,US przy spełnieniu wszystkich określonych w karcie terenu warunków można uzyskać powierzchnię zabudowy maks. do ok. 1,5% całej powierzchni wszystkich działek znajdujących się na terenie 04 ZP,US, a na terenie 05 ZP,US⁵ maks. do ok. 2% całej powierzchni terenu 05 ZP,US. Parametry zabudowy ustalone na terenie 05 ZP,US pozwalają na realizację proporcjonalnie większej powierzchni zabudowy niż na terenie 04 ZP,US.

Na działce nr 46 możliwa jest realizacja zaplecza obszarów rekreacyjno-sportowych o powierzchni zabudowy do 250 m², co stanowi 25% maks. powierzchni zabudowy całego terenu 05 ZP,US, pomimo że wielkość tej działki nie stanowi nawet 20% powierzchni terenu 05 ZP,US.

17. Wojciech Halman wniósł o zmianę przebiegu drogi oznaczonej w planie symbolem 49 KD-L1/2 zgodnie z załączonym planem zamiennym, wskazującym proponowaną lokalizację ww. drogi. Zarzucił, że

4 W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

5 W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

projektowana droga przebiega przez sam środek jego gospodarstwa, które jest jego miejscem pracy i z którego utrzymuje całą rodzinę. Grunt, na którym zaprojektowano drogę, jest bardzo żyzny, występują tu torfy. Przesunięcie drogi poprawi jej geometrię i uratuje gospodarstwo.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W treści złożonego w dniu 27.11.2008 r. wniosku do planu Pan Hallmann postulował przeznaczenie terenów prywatnych na cele mieszkaniowo-usługowe. Uwzględniając częściowo wniosek, fragment działki 49/31 przeznaczono pod zabudowę usługową i tereny rolnicze (teren 02 U,R). Ustalenia planu umożliwiają zarówno realizację usług i rozbudowę istniejącego siedliska, a także dotychczasowe wykorzystanie rolnicze terenu. Pozostałe części terenów rolnych należących do wnioskodawcy, leżą w granicach terenów: 05 ZP,US4⁶ – zieleń urządzonej, usługi sportu i rekreacji oraz 12 R,ZE – tereny rolnicze, zieleń ekologiczno-krajobrazowa. Grunty te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy – jako tereny rolne.

Przebieg drogi 49 KD-L został wyznaczony na terenie będącym rolą VI klasy i pastwiskiem VI klasy. Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą, są to użytki zielone słabe i bardzo słabe. Proponowany przez wnioskodawcę alternatywny przebieg drogi jest rozwiązaniem gorszym, ponieważ: wydłuża konieczny do realizacji odcinek drogi, wymusza wykonanie dodatkowych łuków, zbliża się do ściany budynku na działce nr 42/3, a ponadto nie uwzględnia istniejącego słupa linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, którego zmiana lokalizacji wiązałaby się ze znacznymi, dodatkowymi kosztami.

Postulat ratowania gospodarstwa budzi wątpliwości w związku z wcześniejszym wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenu pod usługi.

18. Mariusz Kiedrowicz wniósł o umożliwienie realizacji na terenie 19 ZP:

- 1) budynków magazynowych, serwisowych, kas biuletynowych oraz zaplecza gastronomicznego, o min. powierzchni zabudowy poszczególnych budynków 80-100 m²;
- 2) reklam komercyjnych;
- 3) ścianki wspinaczkowej, suchego toru saneczkowego, kolejki tyrolskiej, torów krosowych dla rowerów, placów zabaw dla małych dzieci – teren musi spełniać rolę całorocznego miejsca rekreacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w poniższy sposób:

Ad 1) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu przewiduje możliwość realizacji wskazanych w uwadze obiektów w pkt 5 lit b gdzie - dopuszcza się działania inwestycyjne w celu przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zaplecze obszarów rekreacyjnych (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego, zaplecze sanitarne, usługi gastronomii), ponadto dopuszcza - poza obszarem wskazanym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - parterowe budynki związane z obsługą wyciągów narciarskich lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o powierzchni do 30 m² i wysokości do 4,5 m.

Ad 2) Prezydent dopuścił reklamy umieszczane na urządzeniach sportowo-rekreacyjnych.

Ad 3) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu umożliwia realizację wskazanych w uwadze terenowych urządzeń

sportowo-rekreacyjnych i polecił wymienić w karcie terenu przykładowe urządzenia.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1 pkt 1.

Zgodnie z ustaleniami Studium projekt planu adaptuje jedynie istniejącą zabudowę na terenie nr 19 ZP umożliwiając jej rozbudowę i przebudowę dla stworzenia zaplecza terenów rekreacyjnych. Wyznaczanie nowych stref zabudowy - zwiększenie powierzchni zabudowy jest niezgodne z celami polityki przestrzennej miasta i założeniami planu. Dopuszczone, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, parterowe budynki związane z obsługą urządzeń sportowo - rekreacyjnych będą wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania w/w urządzeń.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XLV/1020/20
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 sierpnia 2010 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 opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

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

a) budowa i przebudowa ulic:

- budowa ulicy lokalnej 49 KD-L jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, ze ścieżką rowerową - odcinek ul. Łanowej od skrzyżowania z ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, zakończony pętlą autobusową przy cmentarzu,
- budowa ulicy dojazdowej 50 KD-D, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu;

b) budowa ciągów pieszo – jezdnych;

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

a) przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;

b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej dostosowanej do projektowanego przebiegu ulic (układ grawitacyjno-pompowy odprowadzający ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej na terenie położonym po wschodniej stronie ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego);

c) budowa sieci kanalizacji deszczowej oraz budowa zbiorników retencyjnych na terenach 04 ZP,US, 07 UT,US, 17 ZC,ZP i 18 ZP;

d) budowa zbiorników retencyjnych z zaporą ziemną na rzece Kaczej:

- zbiornik „Wiczlino I” (z zaporą ziemną),
- zbiornik „Wiczlino II” (z zaporą ziemną) – lokalizacja w przeważającej części poza obszarem objętym planem;

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

f) budowa sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

2. Budowa i rozbudowa ulic oraz poszczególnych elemen-

6 W rozstrzygnięciach uwag przytoczono oznaczenia literowo-cyfrowe terenów skorygowane w wyniku zmian projektu planu dokonanych po uwzględnieniu części uwag wniesionych do projektu planu.

tów 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.

2388

UCHWAŁA Nr XLV/1021/10

Rady Miasta Gdyni

z dnia 25 sierpnia 2010 r.

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka.

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

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka, oznaczoną numerem ewidencyjnym 1502z, obejmującą obszar o powierzchni 55,77 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż Potoku Kolibkowskiego,
- od wschodu – wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej,
- od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdyni,
- od zachodu – wzdłuż alei Zwycięstwa, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 07 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy usługowej:

- a) UN – Usługi nauki i szkolnictwa wyższego
- b) UK – Usługi kultury
- c) UT – Usługi turystyki

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

2) Tereny zieleni i wód:

- a) ZN – Zielen chroniona
- b) ZP – Zielen urządzona
- c) ZL – Lasy
- d) ZPL – Brzeg morski, plaża

3) Tereny infrastruktury technicznej:

- a) E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- b) K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

4) Tereny komunikacji:

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

2. 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.

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

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

§ 3

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

- 1) ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajozrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczeń dla nowego zagospodarowania, ograniczeń lokalizacji i gabarytów nowej zabudowy;
- 2) kształtowanie ład przestrzennego w relacji do materialnych i przestrzennych walorów dziedzictwa kulturowego poprzez kontynuację jego przestrzennych reguł i cech;
- 3) wykorzystanie unikalnych walorów przyrodniczych obszaru dla realizacji programu ogrodu botanicznego/wypoczynkowego;
- 4) tworzenie warunków publicznej aktywności, kształtowanie przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675.

2) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804.