

- I. Budowa dróg i urządzeń komunikacyjnych.
1. karta terenu nr 003-KD83/81, teren ulicy głównej – projektowana tzw. Droga Czerwona/część ulicy F.Hynka – ulica lokalna. Droga Czerwona o przekroju: dwie jezdnie dwupasowe o szerokości 7,0 m, ze ścieżką rowerową główną i uzbrojeniem – długość 155m, ul. F.Hynka o przekroju jedna jezdnia dwupasowa z chodnikiem - długość 170 m
- realizacja finansowana z budżetu gminy,
  - istnieją możliwości współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem, a w zakresie uzbrojenia wodociągowo-kanalizacyjnego i odwodnienia – ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW.
- Realizacja połączona jest z jednoczesną przebudową istniejącego zbiornika retencyjnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających drogi w dostosowaniu do przebiegu pro-

jektowanej tzw. Drogi Czerwonej.

W skład uzbrojenia dróg wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Przewody kanalizacji deszczowej realizowane są ze środków budżetowych gminy.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane są ze środków właściciela sieci.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

## 2172

### UCHWAŁA Nr XXXII/716/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 maja 2009 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2</sup>) Rada Miasta Gdyni uchwała, 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 27.02.2008 r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1705, obejmujący obszar o powierzchni 38,74 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ulicy Wielkopolskiej,
  - od wschodu – wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Sopockiej i granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
  - od zachodu – wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej Obwodowej Trójmiasta i dalej wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (wzdłuż linii kolejowej Gdynia – Kościerzyna) obejmując teren obniżenia tzw. Jeziora Kackiego,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 23 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 23 oraz przeznaczenie terenów od 01-19, oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi, zgodnie z poniższą klasyfikacją.
- Tereny zabudowy mieszkaniowej
- MN1 - Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca
- Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu

mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań

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

Tereny zabudowy usługowej

U – Zabudowa usługowa

US – Usługi sportu i rekreacji

UT – Usługi turystyki

Pensjonaty, usługi hotelarskie, informacji turystycznej, gastronomii i inne usługi świadczone turystom.

Tereny zieleni

ZN - Zieleń chroniona

ZP - Zieleń urządzona

ZE - Zieleń ekologiczno – krajobrazowa

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urzędzenia 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.

Tereny użytkowane rolniczo

R - Tereny rolnicze

Tereny komunikacji

KD-Z j/p – Drogi i ulice zbiorcze

KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne

KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe

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

KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego

Tereny infrastruktury technicznej

K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.
3. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, a które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne zgodne z przeznaczeniem terenu.
4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.
5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi uzupełniony jest zapisami, określającymi funkcje adaptowane, zawartymi w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
  - 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - a) zachowanie i ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenu użytku ekologicznego, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.),
    - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących korytarz ekologiczny wzdłuż Potoku Przemysłowego pod różne kategorie zieleni, począwszy od zieleni chronionej – teren użytku ekologicznego, po zieleń urządzoną, ekologiczno-krajobrazową, a także tereny wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
  - 2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu i walorów środowiska;
  - 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obszar objęty planem położony 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 celu zabezpieczania Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi;

- 2) w środkowej i południowej części planu znajduje się użytek ekologiczny „Jeziro Kackie” ustanowiony uchwałą nr XVII/409/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 36 z dn. 14 maja 2008 r. poz. 1082). Uchwała ta wprowadza indywidualną ochronę specyfiki siedliskowej, biocenotycznej i krajobrazowej kompleksu roślinności bagiennej, mokrych oraz wilgotnych łąk i pastwisk. Obowiązują zasady ochrony przyrody zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. – o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. nr 92, poz. 880 z późn. zm.);
  - 3) zieleń należy kształtować w sposób umożliwiający utrzymanie korytarza ekologicznego wzdłuż Potoku Przemysłowego.
2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

### § 5

1. Na obszarze 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 zespołu stacji Gdynia Wielki Kack z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu historycznego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
    - b) ochrona historycznego układu przestrzennego zespołu obiektów stacji Gdynia Wielki Kack:
      - zachowanie i rewaloryzacja zabudowy zabytkowej z dopuszczeniem jej adaptacji do standardów współczesnych,
      - zaleca się zachowanie torowisk i urządzeń kolejowych z okresu międzywojennego;
  - 3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych o walorach kulturowych – zespołu obiektów stacji Gdynia Wielki Kack, w podziale na dwie grupy obiektów wg poniższych zasad:
    - a) grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
      - budynki (inne obiekty) historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        - i) nastawnia GWK1, ul. Starodworcowa,
        - ii) dom zawiadowcy odcinka drogowego, ul. Nowodworcowa 5,
        - iii) magazyn zawiadowcy odcinka drogowego, ul. Nowodworcowa 5a,
        - iv) semafor wyjazdowy E<sup>2</sup> z zachowanymi lampami naftowymi, stacja Gdynia Wielki Kack przy torze nr 3;
    - b) grupa B – obiekty o walorach kulturowych obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniającej się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich

- uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
- i) dom torowego z budynkiem gospodarczym, ul. Sopocka 14,
  - ii) ustęp stacyjny, ul. Nowodworcowa (obok budynku stacyjnego),
  - iii) budynek gospodarczy, ul. Nowodworcowa (przy ustępie stacyjnym);
- c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona tradycyjnej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2

## § 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) na obszarze objętym planem ustalono:
    - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz w terenach zieleni;
    - b) system ciągów pieszo-rowerowych, przebiegających w terenach zieleni;
    - c) tereny zieleni ogólnodostępnej: zieleń urządzona, zieleń ekologiczno-krajobrazowa;
  - 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz niewidomych i słabo widzących.
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) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam
  - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m<sup>2</sup> i reklam o pow. do 3,0 m<sup>2</sup> związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
  - b) tereny zabudowy usługowej:
    - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;
  - c) tereny zieleni:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
  - d) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu 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. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 30% powierzchni ogrodzenia między słupami.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

## § 7

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

## § 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązująco następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej

i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;

- 2) większa część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „Wielki Kack” ustanowionej na mocy decyzji Wojewody Gdańskiego nr O-V-7226/15/93 z dnia 15.02.1994 r., obowiązują zasady ochrony terenu zawarte w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r nr 239, poz. 2019, z późn. zm.) i w przepisach szczegółowych;
  - 3) na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2005 r. nr 240, poz. 2027, z późn. zm.)  
Na rysunku planu pokazano granice terenów zamkniętych. Zapisy dotyczące terenów zamkniętych (w tym propozycje przeznaczenia ich na inne funkcje) nie stanowią ustaleń planu;
  - 4) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego, gdzie długo-okresowy średni poziom dźwięku A może przekraczać poziomy dopuszczalny dla zabudowy wielorodzinnej LDWN – 60 dB i LN 50 dB, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W miejscach ekspozycji na hałas komunikacyjny konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonej właściwości dźwiękochłonnej, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne;
  - 5) część obszaru objętego planem stanowi obszar kolejowy lub graniczy bezpośrednio z tym obszarem; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów m.in. - ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

#### § 9

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

#### § 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:
  - 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ulice zbiorcze: Sopocką i Starodworcową (ul. Starodworcowa poza obszarem planu), ulicę lokalną Nowodworcową oraz poprzez linię kolejową (Gdynia Kościerzyna) z przystankami Kolei Metropolitalnej;
  - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowę północnego odcinka ul. Sopockiej - ulicy zbiorczej 11 KD-Z, obejmującą m.in. poszerzenie ulicy w liniach rozgraniczających, realizację

- dwu zatok przystankowych autobusowych, przebudowę skrzyżowania z ul. Wielkopolską, wykonanie wjazdu na projektowaną ulicę 13 KD-D;
  - b) przebudowę odcinka ulicy Nowodworcowej – ulicy lokalnej 12 KD-L;
  - c) budowę ulic dojazdowych: 13 KD-D i 14 KD-D jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnymi chodnikami;
  - d) wykonanie przystanków Kolei Metropolitalnej wraz z niezbędnymi urządzeniami (parkingi, przejścia podziemne itp.);
  - e) budowa ciągów pieszo – rowerowych;
- 3) przewiduje się rozbudowę drogi ekspresowej – Obwodowej Trójmiasta o trzeci pas ruchu, co będzie wiązało się z zajęciem dodatkowego terenu, pasa o szerokości ok. 5 ÷ 10 m, na urządzenia drogowe;
  - 4) 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;
  - 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 dom jednorodzinny;
    - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;
    - c) obiekty usług:
      - min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
      - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
    - 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: do sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnie z rejonu ul. Sopockiej i poprzez lokalną przepompownię na terenie 06 U z rejonu ul. Nowodworcowej; konieczna rozbudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;
    - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
      - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg - odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) lub do zbiorników retencyjnych po podczyszczeniu wód;
      - b) orientacyjna lokalizacja zbiornika retencyjnego - na terenie 18 KK w istniejącym jarze;
      - c) wody opadowe z dachów powinny być retencjonowane w granicach własnych terenów, na warunkach określonych przez gestora sieci, dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych z terenów 01 MW1,U, 02 MW1,U i 03 MW1 do Potoku Przemysłowego;
      - d) na kanałach i kolektorach odprowadzających wody

- opadowe do Potoku i zbiornika retencyjnego należy zastosować urządzenia podczyszczające;
- e) na terenie 08 ZE,R usytuować urządzenia ograniczające maksymalne przepływy wód w Potoku Przemysłowym do poziomu umożliwiającego ochronę naturalnego koryta cieku w jego dolnym odcinku;
  - f) na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu) nie dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do gruntu;
- 4) elektroenergetyka:
- a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, oraz nowo-projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych;
  - b) niezbędna realizacja stacji transformatorowej, szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja – zakazuje się lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 8) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsce do ustawienia przynajmniej jednego trzykomorowego zestawu o pojemności min. 1 m<sup>3</sup> – do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
  - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

#### § 11

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

#### § 12

##### 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.

- 1) Intensywność zabudowy - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu.
- 2) Wysokość zabudowy - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>. Do powierzchni biologicznie czynnej wymaganej ustaleniami planu nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeśli urządzone są jako tereny zielone, pokryte roślinnością.
- 5) Powierzchnia zabudowy dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
- 6) Wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
- 7) Stawka procentowa – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### 2. Karty terenów:

#### KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 01 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,63  
- 02 - 0,15
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA  
W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ,  
ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I  
KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
  - c) tereny znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - d) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
  - e) na terenie 02 MW1,U ustala się teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy - przeznaczanego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy – do 13,7 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu;
    - szerokość elewacji – do 15,0 m;
  - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla terenu 01 MW1,U – 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej), 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 13 KD-D;
    - dla terenu 02 MW1,U – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej), 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 13 KD-D i 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 14 KD-D;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy - przeznaczanego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy - przeznaczanego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - dla terenu 01 MW1,U – 125 m<sup>2</sup>/1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu 02 MW1,U – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu 01 MW1,U oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
    - do terenu 01 MW1,U – od ulicy 13 KD-D (ul. Podleśnej),
    - do terenu 02 MW1,U – od ulicy 14 KD-D;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - c) na terenie 01 MW1,U 02 MW1,U lub 03 MW1 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.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%
- 11) INNE ZAPISY
- a) na terenach 01 MW1,U i 02 MW1,U zaleca się utworze-

nie zwartego pasma zieleni o różnych wysokościach tworzącego izolację terenów zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości ruchu samochodowego od strony ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej).

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 03 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,62
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną;
  - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
  - d) na terenie 03 MW1 ustala się teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy - przeznaczanego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy – do 13,7 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu;
    - szerokość elewacji – do 15,0 m;
  - c) rodzaj dachu – stromy, 2 spadowy, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 13 KD-D i 14 KD-D;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy - przeznaczanego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
  - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 125 m<sup>2</sup>/1 mieszkanie, nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

- b) część terenu położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 13 KD-D (ul. Podleśnej);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) na terenie 01 MW1,U 02 MW1,U lub 03 MW1 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.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 04 2) POWIERZCHNIA w ha- 0,62
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
US,UT/MN1 – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI/ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,3;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy – do 10,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
  - szerokość elewacji frontowej zabudowy mieszkaniowej – do 15,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, kąt nachylenia połaci – 35° - 45°;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 9,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej), 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 13 KD-D (ul. Podleśnej) i 12,0 m od granicy lasu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu;
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla zabudowy usługowej – 4000 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej – 1000 m<sup>2</sup>.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) części terenu oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
- do zabudowy usługowej – od ulicy 13 KD-D (ul. Podleśnej); dopuszcza się dojazd od ulicy 11 KD-Z (Sopockiej) pod warunkiem przebudowy niwelety ulicy 11 KD-Z w sposób zapewniający widoczność wymaganą przepisami oraz pod warunkiem wykonania dodatkowego pasa ruchu dla lewoskrętu z ul. Sopockiej;
  - do zabudowy mieszkaniowej – od ulicy 13 KD-D (ul. Podleśnej);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

#### 11) INNE ZAPISY:

- a) do czasu realizacji docelowego dojazdu, część terenu 04 US,UT/MN1 może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy na cele usługowe z dojazdem bezpośrednio od ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej), bez prawa rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- b) zaleca się utworzenie zwartej pasma zieleni o różnych wysokościach tworzącej izolację terenu od uciążliwości ruchu samochodowego od strony ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej).

#### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 05 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,39
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PARKINGI
- a) dopuszcza się adaptację na cele usługowe (np. punkt informacyjny, gastronomia), związane z usytuowaniem przystanku Kolei Metropolitalnej - istniejących budynków historycznych przy ul. Sopockiej 14;
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
- grupa B - obiekty o walorach kulturowych:
  - i) dom torowego z budynkiem gospodarczym, ul. Sopocka 14.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków w dostosowaniu do funkcji usługowej, bez możliwości nadbudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3;

- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu;
  - c) dopuszcza się lokalizację kładek, schodów, przejść i parkingów oraz innych elementów zagospodarowania związanych z przystankiem Kolei Metropolitalnej (Gdynia Karwiny);
  - d) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ul. Sopockiej w rejonie skrzyżowania z ul. Wielkopolską i przeznaczenie części terenu pod rozbudowę skrzyżowania; docelowy przebieg linii rozgraniczającej ul. Sopockiej ustalony zostanie w projekcie drogowym;
  - e) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 14 KD-D;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY
- a) uwzględnić w zagospodarowaniu terenu punkt widokowy na zachowanym nasypie „toru łapankowego” dawnej magistrali węglowej Bydgoszcz – Gdynia;
  - b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulicy 14 KD-D oraz wynikającą stąd korektę linii rozgraniczających terenu 05 ZP, KD-X, pod warunkiem objęcia wspólnym projektem zagospodarowania terenów: 05 ZP, KD-X, 14 KD-D, w powiązaniu z przystankiem (Gdynia Karwiny).

#### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 06 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,23
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
  - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenu położona w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu stacji Gdynia Wielki Kack z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
  - b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) dom zawiadowcy odcinka drogowego, ul. Nowo-

- dworcowa 5,
  - ii) magazyn zawiadowcy odcinka drogowego, ul. Nowodworcowa 5a;
  - c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali i formy architektonicznej do zespołu objętego ochroną konserwatorską.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,5;
  - c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - b) rodzaj dachu – stromy, zgodnie z geometrią istniejących dachów;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy Nowodworcowej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
  - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - b) teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy Nowodworcowej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - c) ustala się teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 07 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,14
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
- teren stanowi uzupełnienie terenu zabudowy mieszkaniowej znajdującego się poza obszarem objętym planem.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy;



- b) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- b) teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TERENU - 08 2) POWIERZCHNIA w ha - 2,22
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
ZE,R – ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA,  
TERENY ROLNICZE
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I  
KRAJOBRAZU
- a) Potok Przemysłowy, oznaczony na rysunku planu, pozostawić w korycie otwartym, brzegi umacniać materiałami naturalnymi;
- b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – ciągi piesze, obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji np. schody terenowe, kładki;
- b) zapewnić dostęp eksploatacyjny do Potoku Przemysłowego z dojazdem od strony ulicy 13 KD-D lub 14 KD-D z wykorzystaniem przebiegu ciągów pieszych;
- c) zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
- d) dopuszcza się ekstensywne użytkowanie rolnicze, łąkowo – pastwiskowe;
- e) usytuować urządzenia ograniczające maksymalne przepływy wód w Potoku Przemysłowym do poziomu umożliwiającego ochronę naturalnego koryta cieków w jego dolnym odcinku;
- f) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
- a) dojazd od ulic 13 KD-D i 14 KD-D;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

- 11) INNE ZAPISY
- a) zakaz grodzenia nieruchomości.

KARTA TERENU  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TEREN - 09 2) POWIERZCHNIA w ha - 21,06
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
ZN – ZIELEŃ CHRONIONA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I  
KRAJOBRAZU
- a) teren położony jest w granicach użytku ekologicznego „Jezioro Kackie” ustanowionego uchwałą nr XVII/409/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. - obowiązują zakazy i dopuszczone sposoby użytkowania terenu zawarte w przepisach określonych w § 4 ust. 1 pkt 2;
- b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- c) Potok Przemysłowy, oznaczony na rysunku planu, pozostawić w korycie otwartym.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy i zmiany sposobu użytkowania terenu;
- b) przewidzieć ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż istniejącej ścieżki terenowej, wskazany na rysunku planu; dopuścić na ciągu pieszo-rowerowym ruch pojazdów właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż ciągu oraz pojazdów służb leśnych i komunalnych.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 13 KD-D (ul. Podleśna).
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY
- a) zakaz grodzenia nieruchomości.

KARTA TERENU  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TERENU 10 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,23
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I  
KRAJOBRAZU
- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy;
- b) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- c) przewidywana rozbudowa drogi ekspresowej – Obwodnicy Trójmiasta o trzeci pas ruchu – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 3.

- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - b) teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TERENU – 11 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,73
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Sopocka
- 4) Zasady ochrony Środowiska, przyrody i KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) Zasady OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ - wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
  - a) w przekroju ulicy przewidzieć 2 zatoki przystankowe dla autobusów;
  - b) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ul. Sopockiej w rejonie skrzyżowania z ul. Wielkopolską; docelowy przebieg linii rozgraniczającej ul. Sopockiej ustalony zostanie w projekcie drogowym.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TERENU – 12 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,83
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Nowodworcowa
- 4) Zasady ochrony Środowiska, przyrody i KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) Zasady OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
  - a) zachować istniejący bruk w nawierzchni ulicy Nowodworcowej;
  - b) teren położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TERENU – 13 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,21
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU

- KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Podleśna
- 4) Zasady ochrony Środowiska, przyrody i KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) Zasady OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) 8,0 m - 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ulicę zakończyć placem do zawracania oraz ciągiem pieszo-jezdnym – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1605

- 1) NUMER TERENU – 14 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,07
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ulicę zakończyć placem do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
  - a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulicy 14 KD-D oraz wynikającą stąd korektę linii rozgraniczających terenu 05 ZP, KD-X, pod warunkiem objęcia wspólnym projektem zagospodarowania terenów: 05 ZP, KD-X, 14 KD-D, w powiązaniu z przystankiem (Gdynia Karwiny).

KARTA TERENU  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- 1) NUMER TERENU - 15 2) POWIERZCHNIA w ha - 0,04  
- 16 - 0,31  
- 17 - 1,22  
- 18 - 2,76  
- 19 - 0,87
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
KK – TEREN URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) część terenu 17 KK położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;
  - b) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5

ust. 1 pkt 3:

— grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:

- i) semafor wyjazdowy E<sup>2</sup> z zachowanymi lampami naftowymi, stacja Gdynia Wielki Kack przy torze nr 3, na terenie 17 KK,
- ii) nastawnia GWK1, ul. Starodworcowa, na terenie 18 KK;

— grupa B - obiekty o walorach kulturowych:

- i) ustęp stacyjny, ul. Nowodworcowa (obok budynku stacyjnego), na terenie 17 KK,
- ii) budynek gospodarczy, ul. Nowodworcowa, (przy ustępie stacyjnym) na terenie 17 KK.

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

- a) teren 16 KK obejmuje rejon planowanego przystanku Kolei Metropolitalnej (Gdynia Karwiny); przewiduje się m.in. budowę peronów oraz powiązań peronów z wiaduktem ulicy Wielkopolskiej; orientacyjna lokalizacja przystanku została wskazana na rysunku planu; dopuszcza się zmianę lokalizacji przystanku - zgodnie z projektem Kolei Metropolitalnej;
- b) teren 17 KK obejmuje część istniejącej stacji Wielki Kack, przewidzianej do wykorzystania jako stacja techniczna, zagospodarowanie zgodnie z projektem Kolei Metropolitalnej;
- c) teren 18 KK obejmuje rejon planowanego przystanku Kolei Metropolitalnej (Gdynia Wielki Kack - w nowej lokalizacji); przewiduje się m.in. budowę peronów, budowę dojazdów łączących dzielnicę Wielki Kack z terenem stacji oraz innych urządzeń; orientacyjna lokalizacja przystanku została wskazana na rysunku planu; dopuszcza się zmianę lokalizacji przystanku - zgodnie z projektem Kolei Metropolitalnej;
- d) na terenie 18 KK zlokalizować zbiornik retencyjny orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
- e) na terenie 19 KK przewidywana jest rozbudowa drogi ekspresowej, Obwodnicy Trójmiasta o trzeci pas ruchu - zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3.

#### 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - nie ustala się.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu 17 KK oraz tereny 18 KK i 19 KK położone są w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” - obowiązują warunki określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie obszaru kolejowego obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 5.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
  - do terenu 15 KK - od ulicy 14 KD-D,
  - do terenu 17 KK - od ul. Nowodworcowej,
  - do terenu 18 KK - od ul. Starodworcowej oraz ulicy 12 KD-L (ul. Nowodworcowej);
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą - wg § 10 ust. 2.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA - nie dotyczy.

#### 11) INNE ZAPISY

- a) na terenie 18 KK znajduje się fragment zachowanego „toru łapankowego” przy nastawni „GWK1” dawnej magistrali węglowej Bydgoszcz - Gdynia, zaleca się wyekspozowanie toru np. w nawierzchni parkingu.

#### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1705

- |                      |                      |        |
|----------------------|----------------------|--------|
| 1) NUMER TERENU - 20 | 2) POWIERZCHNIA w ha | - 5,11 |
|                      |                      | - 0,12 |
|                      |                      | - 0,17 |
|                      |                      | - 0,01 |

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

##### 20 TEREN ZAMKNIĘTY

21 TEREN ZAMKNIĘTY - przewidywany do zmiany przeznaczenia na ulicę lokalną - Nowodworcowa;

22 TEREN ZAMKNIĘTY - przewidywany do zmiany przeznaczenia na zabudowę usługową;

23 TEREN ZAMKNIĘTY - przewidywany do zmiany przeznaczenia na zieleni urządzoną, publiczne place, ciągi piesze, parkingi.

#### § 13

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego 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) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,
- 6) ścieżki rowerowe,
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu stacji Gdynia Wielki Kack z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień - strefa II,
- 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych,
- 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską - grupa B - obiekty o walorach kulturowych,
- 10) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- 11) tereny wyłączane z zabudowy - do zagospodarowania w formie zieleni,
- 12) orientacyjna lokalizacja zbiornika retencyjnego.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

#### § 14

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

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

#### § 15

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z 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.

§ 16

W granicach objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni uchwalony uchwałą Nr XLIII/1336/2002 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 16 sierpnia 2002 nr 54, poz. 1313).

§ 17

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Gdyni  
*Stanisław Szwabski*

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

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



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXII/716/09  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 27 maja 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 24 marca 2009 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 07 kwietnia 2009 r. wpłynęły czterdzieści cztery uwagi, jedna uwaga wpłynęła po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 10414/09/V/U z dnia 27 kwietnia 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, jedną uwzględnił w całości, trzydzieści osiem uwzględnił w części, sześciu nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego, które wniosły następujące osoby:

1. Małgorzata Okrój – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
2. Teresa Dering – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
3. Janina Trybowska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
4. Zygmunt Wolszon – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
5. Renata Tokarska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
6. Marta Wangler – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
7. Klemens Schröder – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
8. Joanna i Franciszek Mecler – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
9. Józef Pallasch – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
10. Mirosława Doroszenko – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
11. Grażyna Kochańska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
12. Władysław Pohnke – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
13. Bogusława Szreder – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
14. Maria Sikora – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
15. Joanna Cząstka – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
16. Zbigniew Rietz – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
17. Danuta Pawłóczyńska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
18. Teresa, Daniel Pallasch, Anita Bembenek – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
19. Edward, Halina, Wojciech Glaeske – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
20. Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
21. Robert Machol – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
22. Zofia Klein – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
23. Teresa Dziedzicka – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
24. Bożena Ryszczczyńska – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
25. Daniela Fus – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
26. Józefa Mejer – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
27. Alicja Böhmer – pismem z dn. 03.04.2009 r.,
28. Jan Jasiński – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
29. Bogdan Krauze – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
30. Helena Kulczycka – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
31. Józef Wolszon, Jadwiga Wolszon – pismem z dn. 06.04.2009 r.,
32. Gertruda, Stanisław Masuhr – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
33. Tadeusz Krauze – pismem z dn. 07.04.2009 r.,

34. Jan Cząstka – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
35. Jerzy Hirsch, Stanisław Hirsch, Stefania Hirsch, Jadwiga Konkol, Jolanta Dyrała – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
36. Feliks Szreder – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
37. Grzegorz Głowacki – pismem z dn. 16.03.2009 r.,
38. Elżbieta i Stanisław Spychalscy – pismem z dn. 26.03.2009 r.,
39. Robert Machol, Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski, Teresa Dering, Renata Tokarska – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
40. Omega AM sp. z o.o. – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
41. Grażyna Wilejto – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
42. Kamil Kanicki – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
43. Danuta Krzemińska – pismem z dn. 07.04.2009 r.,
44. Radca prawny Marek Syryca w imieniu Klemensa Żywickiego – pismem z dn. 09.04.2009 r., odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Małgorzata Okrój wniosła uwagi:

- 1) plan jest niezgodny z uchwałą RMG o przystąpieniu do sporządzania planu nr XVII/406/08 z dn. 27.02.08 r., ponieważ został sporządzony tylko na tereny nieobjęte wcześniej uchwałą o użytku ekologicznym (nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r.) a nie dla całego obszaru, którego granice określono uchwałą o przystąpieniu. Należy rozszerzyć i objąć planem również działki wyłączone z projektu miejscowego planu zagospodarowania i obwarowane szeregiem zakazów (uchwałą RMG nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r - § 2 pkt 1-11);
- 2) na działkach wyłączonych z projektu planu miejscowego (objętych uchwałą RMG o ustanowieniu użytku ekologicznego) mogłyby powstać domy mieszkalne;
- 3) działki nr 208/43 i 207/43 przylegające do ul. Sopockiej obciążone są w księgach wieczystych wpisem dotyczącym prawa przejazdu dla wszystkich właścicieli. W ustaleniach planu zaleca się ogrodzenie terenów, dla których sporządzono plan. Właściciel działki 208/43 wykorzystując te zalecenia odciął drogę dojazdową od ul. Sopockiej. Na drodze dojazdowej od ul. Starodworcowej postawiono znak – zakaz wjazdu. Podjęte działania pozbawiają nas dostępu do naszych działek i ograniczają prawo swobodnego dysponowania naszą własnością, ponieważ z chwilą uchwalenia planu, tracą moc wszelkie obciążenia w księgach wieczystych;
- 4) plan likwiduje dojazd istniejącą ul. Podleśną, która przebiega w granicach naszych działek i w miejsce której zaprojektowano trakt pieszy i rowerowy. Na takie rozwiązanie właściciele nie wyrażają zgody;
- 5) uwzględnić dojazd od ul. Starodworcowej do działek położonych przy granicy z PKP.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagi zawarte w ppkt 3) i 4) poprzez uzupełnienie zapisów w projekcie planu o dopuszczenie na ciągu pieszo-rowerowym ruchu pojazdów właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż ciągu oraz pojazdów służb komunalnych i leśnych.

Stwierdził, że projekt planu nie zaleca grodzenia terenów i odcinania dojazdu do działek. Na terenie działki nr 208/43 projektuje się publiczną drogę dojazdową ozn. symbolem 13 KD-D (zakończoną ciągiem pieszo-rowerowym) i dalej na jej przedłużeniu, po istniejącej drodze gruntowej ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy. Ciąg pieszo-rowerowy oznaczony w projekcie planu będzie biegł po istniejącej drodze gruntowej nie zmieniając możliwości jej wykorzystania jako dojazdu do przylegających działek rolnych.

- Odnośząc się do wniosku ppkt 5) Prezydent poinformował, że plan nie wyklucza wykorzystania istniejącej drogi terenowej od ul. Starodworcowej, biegnącej po terenie PKP, w sposób dotychczasowy.  
Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Małgorzatę Okrój uzasadnia się następująco:  
Ad 1) Projekt planu obejmuje cały obszar, którego granice określono w uchwale RMG o przystąpieniu do sporządzania planu, w tym teren ustanowionego odrębną uchwałą użytku ekologicznego.  
Ad 2) Użytek ekologiczny „Jezioro Kackie” został ustanowiony uchwałą RMG nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r. na podstawie art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92/2004 poz. 880).  
Wniosek o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu użytku ekologicznego pod zabudowę mieszkaniową jest sprzeczny z podjętą przez RMG uchwałą nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r. i z ideą ochrony walorów przyrodniczych tego obszaru.
2. Teresa Dering złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Teresę Dering uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  3. Janina Trybowska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Janinę Trybowską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  4. Zygmunt Wolszon złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Zygmunta Wolszona uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  5. Renata Tokarska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Renatę Tokarską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  6. Marta Wangler złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Martę Wangler uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  7. Klemens Schröder złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Klemensa Schröder uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  8. Joanna i Franciszek Mecler złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Joannę i Franciszka Mecler uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  9. Józef Pallasch złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Józefa Pallasch uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  10. Mirosława Doroszenko złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Mirosławę Doroszenko uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  11. Grażyna Kochańska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Grażynę Kochańską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  12. Władysław Pohnke złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Władysława Pohnke uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  13. Bogusława Szreder złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Bogusławę Szreder uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  14. Maria Sikora złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Marię Sikorę uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  15. Joanna Cząstka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Joannę Cząstkę uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  16. Zbigniew Rietz złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Zbigniewa Rietz uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  17. Danuta Pawłóczyńska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Danutę Pawłóczyńską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  18. Teresa, Daniel Pallasch, Anita Bembenek złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Teresę i Daniela Pallasch oraz Anitę Bembenek uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  19. Edward, Halina, Wojciech Glaeske złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Edwarda i Halinę oraz Wojciecha Glaeske uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  20. Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Iwonę Konieczkę i Rajmunda Kwiatkowskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  21. Robert Machol złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Roberta Machol uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  22. Zofia Klein złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Zofię Klein uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  23. Teresa Dziedzicka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Teresę Dziedzicką uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  24. Bożena Ryszczyńska złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Bożenę Ryszczyńską uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  25. Daniela Fus złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Daniełę Fus uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  26. Józefa Mejer złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Józefę Mejer uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  27. Alicja Böhm złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Alicję Böhm uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  28. Jan Jasiński złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Jana Jasińskiego uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  29. Bogdan Krauze złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Bogdana Krauze uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  30. Helena Kulczycka złożyła uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Helenę Kulczycką uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  31. Józef Wolszon, Jadwiga Wolszon złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Józefa Wolszona i Jadwigę Wolszon uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
  32. Gertruda, Stanisław Masuhr złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Gertrudę i Stanisława Masuhr uzasadnia się

- w sposób określony w pkt 1.
33. Tadeusz Krauze złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Tadeusza Krauze uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
34. Jan Cząstka złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Jana Cząstkę uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
35. Jerzy Hirsch, Stanisław Hirsch, Stefania Hirsch, Jadwiga Konkol, Jolanta Dyrała złożyli uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Jerzego Hirscha, Stanisława Hirscha, Stefanię Hirsch, Jadwigę Konkol, Jolantę Dyrała uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
36. Feliks Szreder złożył uwagę tożsamą z uwagą wskazaną w pkt 1. Rozstrzygnięcie uwagi złożonej przez Feliksa Szredera uzasadnia się w sposób określony w pkt 1.
37. Grzegorz Głowacki wniósł uwagi:
- 1) nie wyraża zgody na uznanie działki nr 25 KM 5 za „użytek ekologiczny”, wnioskuje o przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe;
  - 2) projekt planu nie oddaje stanu aktualnego na terenach bagiennych. Północna ich część jest zakwalifikowana jako tereny pod budownictwo mieszkaniowe, gdyż nawieziona tam ziemia w znaczący sposób podniosła poziom terenu. Taka sama sytuacja jest w południowej części, gdzie przez wiele lat nawożono ziemię, mimo to teren został uznany za „użytek ekologiczny”. Brak „sprawiedliwego traktowania stron”;
  - 3) należy opracować nowy projekt planu, gdyż przy ustaleniu na terenach prywatnych „użytku ekologicznego” nie wzięto pod uwagę opinii właścicieli i ich prawa własności.
- Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Grzegorza Głowackiego uzasadnia się następująco:
- Ad 1), 2) Rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 1 (pkt 2).
- Ad 3) Ustanowienie użytku ekologicznego nastąpiło w drodze odrębnej procedury opartej na ustawie o ochronie przyrody i niezależnej od procedury tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga nie odnosi się do ustaleń projektu planu.
38. Elżbieta i Stanisław Spychalscy wnieśli o:
- 1) uwzględnienie wjazdu na działkę nr 207/43 KM 5 również od ulicy Sopockiej. Różnica poziomów pomiędzy wschodnią a zachodnią częścią działki wynosi 10 m i nie ma innej możliwości dojazdu do jej wschodniej części, na której realizowana będzie inwestycja usługi turystyki, jak poprzez ul. Sopocką;
  - 2) umożliwienie realizacji budynku mieszkalnego dwurodzinnego wolnostojącego na „dolnym tarasie” i w związku z tym zmianę minimalnej powierzchni działki określonej w projekcie planu, przeznaczonej pod usługi sportu i rekreacji oraz usługi turystyki. Na działkę przeznaczoną pod zabudowę budynkiem mieszkalnym chcą przeznaczyć ok. 1000 m<sup>2</sup>.
- Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części - w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, natomiast możliwość dojazdu od strony ul. Sopockiej uwarunkował pozytywną opinią zarządcy drogi.
- Na podstawie opinii zarządcy drogi w projekcie planu dopuszczono dojazd do usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki od strony ul. Sopockiej, pod warunkiem przebudowy niwelety ul. Sopockiej w sposób zapewniający wymaganą widoczność oraz pod warunkiem wykonania dodatkowego pasa dla lewoskrętu z ul. Sopockiej. Zgodnie z art. 16 ust 1. ustawy o drogach publicznych: budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.
- Urządzenie dojazdu do planowanej zabudowy od ul. Sopockiej bez jej przebudowy jest niemożliwe, ze względu na brak zachowanej widoczności określonej w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r. z późn. zm.). Za powyższym przemawia również fakt, że ulica Sopocka jest ulicą zbiorczą o dużym natężeniu ruchu, a teren 04 US,UT/MN1 położony jest za łukiem pionowym i jest to pierwsza zabudowana działka zlokalizowana za terenami leśnymi.
39. Robert Machol, Iwona Konieczka, Rajmund Kwiatkowski, Teresa Dering, Renata Tokarska wnieśli protest dotyczący projektu planu oraz powstania Kolei Metropolitalnej, ponieważ jako właściciele nie otrzymali odszkodowania za działkę nr 160/2 przejętą przez Skarb Państwa. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Roberta Machol, Iwonę Konieczkę, Rajmunda Kwiatkowskiego, Teresę Dering i Renatę Tokarską uzasadnia się następująco: Roszczenie w sprawie odszkodowania za działkę nr 160/2 nie dotyczy postępowania w sprawie uchwalenia planu. Ponadto dotyczy terenu zamkniętego, dla którego projekt planu nie formułuje żadnych ustaleń. Zgodnie z art. 14 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowych planów nie sporządza się dla terenów zamkniętych.
40. Omega AM sp. z o.o. wniosła o:
- 1) wprowadzenie zapisów nieograniczających ilości mieszkań w budynkach wielorodzinnych do 4 mieszkań na terenach nr 01, 02, 03.  
Uzasadnienie  
Wprowadzenie sugerowanych ograniczeń w liczbie mieszkań do 4 w każdym budynku nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach i jest niezgodne z zamierzeniem Spółki;
  - 2) wprowadzenie w karcie terenu nr 03 zapisów analogicznych co do intensywności zabudowy oraz jej gabarytów jak w terenie oznaczonym nr 01.  
Uzasadnienie  
Intensywność i gabaryty zabudowy określone w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. zgodne są z zapisami zawartymi w karcie terenu nr 01. Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. obejmuje również teren oznaczony w projekcie planu miejscowego numerem 03, nieuzasadnionym wydaje się zatem fakt, iż Urząd Miasta Gdyni wydaje dwa sprzeczne wobec siebie akty prawne. Ponadto należy dodać, iż w przypadku uzyskania przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. przedmiotowy projekt planu miejscowego będzie musiał zostać dostosowany do jej zapisów;
  - 3) rezygnacje z ustanowienia drogi 13 KD-D 1/2 jako drogi publicznej oraz dojazdu do terenu nr 04.  
Uzasadnienie  
Zamiarem spółki jest stworzenie osiedla o charakterze chronionym, zatem wprowadzenie drogi publicznej przez środek terenu jako dojazdu do terenu oznaczonym w projekcie planu miejscowego numerem 04 uniemożliwi Spółce zrealizowanie zakładanego biznesplanem przedsięwzięcia. Dlatego wnioskujemy o stworzenie niezależnego podłączenia do ulicy Sopockiej dla terenu oznaczonego nr 04 przez zastosowanie pasa włączeniowego. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż projektowana droga



nie bierze pod uwagę ukształtowania terenu nr 04 (planowany dojazd do terenu nr 04 jest ok. 7 m poniżej zasadniczej wyplaszczonej części działki).

Dodatkowym argumentem jest fakt wydatkowania niebagatelnych środków z budżetu Gminy na budowę drogi niechcianej przez żadnego z właścicieli terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego nr 01, 03 i 04;

- 4) korekta przebiegu drogi 14 KD-D oraz podłączenia fragmentu 13 KD-D 1/2 do ulicy Sopockiej

Uzasadnienie

W związku z zaawansowanymi pracami projektowymi wnosimy o korektę przebiegu drogi, która dostosowana jest do przyjętego układu zabudowy. Jednocześnie proponujemy zmianę przebiegu ścieżki rowerowej, przedstawioną na załączniku graficznym do niniejszego pisma.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił w części wnioski zawarte w ppkt 1), 2). Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta, ze względu na gabaryty budynków (do trzech kondygnacji), ustalono możliwość realizacji do 6 mieszkań w jednym budynku. Dopuszczono także podwyższenie wysokości zabudowy do 13,7 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu.

Odnosnie ppkt 4) Prezydent uzależnił możliwość korekty linii rozgraniczających ulic 13 KD-D i 14 KD-D, a także nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Sopockiej, od uzyskania pozytywnej opinii zarządcy dróg.

W uzgodnieniu z zarządcą dróg skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy 11 KD-Z (ul. Sopockiej) oraz linie rozgraniczające ulicy 13 KD-D w rejonie placu do zawracania - w celu dostosowania ich przebiegu do proponowanej w uwadze lokalizacji zabudowy.

Nieuwzględnienie uwag złożonych przez Omega AM sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ograniczenie liczby mieszkań w budynkach ma na celu utrzymanie charakteru zabudowy w tym rejonie. Budynki położone po przeciwnej stronie ul. Sopockiej, w najbliższym sąsiedztwie terenów 01, 02, 03, w szczególności budynki (przy ul. Wzgórze Bernadowo 9, 11, 13, 15), do których należy nawiązywać zgodnie z uzyskaną przez Inwestora decyzją o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 - zawierają do 4 mieszkań.

Tereny nr 01, 02, 03 znajdują się w bliskim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz użytku ekologicznego. Ograniczenie liczby mieszkań, ma na celu ograniczenie intensywności korzystania z terenu - ochronę wartości przyrodniczych ww. sąsiednich terenów.

Ad 2) Zapisy dotyczące intensywności zabudowy oraz jej gabarytów są analogiczne w karcie terenu nr 03 jak w karcie terenu 01. Zapisy dotyczące intensywności zabudowy w kartach terenów są spójne z określonym w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30.09.2008 r. wskaźnikiem wielkości powierzchni zabudowy - do 0,25, co przy trzech kondygnacjach (wynikających również z przedmiotowej decyzji i projektu planu) oznacza intensywność zabudowy - do 0,75 (jak w kartach terenów nr 01, 02, 03).

Ustalona na tym terenie w projekcie planu powierzchnia zabudowy wynosi - do 0,3 powierzchni działki budowlanej (wartość wyższa niż w w/w decyzji) ponieważ z obliczeń wyłączone są skarpy oddzielające teren przeznaczony pod zabudowę od terenu naturalnej niecki dawnego Jeziora Kackiego, w celu ochrony skarpy przed osuwaniem, a także dalszym zasypywaniem niecki.

w/w decyzja o warunkach zabudowy określa szerokość

elewacji frontowej: 13 m z tolerancją 20%, co jest analogiczne do szerokości elewacji ustalonej w projekcie planu - do 15 m.

W dołączonej do uwagi koncepcji zagospodarowania terenu projektowane budynki mają szerokość ok. 14 m x 15 m.

Natomiast ilość budynków pokazana w koncepcji zagospodarowania terenu jest sprzeczna z ilością określoną w decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja odnosi się do 15 budynków, w koncepcji zagospodarowania znajduje się 20 budynków.

Projekt planu ustala minimalną wielkość działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>. Zgodnie z w/w decyzją „powierzchnia działek, powstała w wyniku podziału pod planowaną zabudowę winna zachować wielkość zbliżoną (lub większą) do powierzchni działek po przeciwnej stronie ul. Sopockiej”. Biorąc pod uwagę adresy wskazane w decyzji:

ul. Wzgórze Bernadowo 9 - pow. działki budowlanej wyn. 767 m<sup>2</sup>,

ul. Wzgórze Bernadowo 11 - pow. działki budowlanej wyn. 552 m<sup>2</sup>,

ul. Wzgórze Bernadowo 13 - pow. działki budowlanej wyn. 593 m<sup>2</sup>,

ul. Wzgórze Bernadowo 15 - pow. działki budowlanej wyn. 599 m<sup>2</sup>.

Ustalenia dotyczące wielkości działek przyjęte w projekcie planu są spójne z określonymi w w/w decyzji.

Podkreślić należy, że decyzja o wzt jest decyzją administracyjną, natomiast plan miejscowy przyjmowany jest uchwałą Rady Miasta. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Ad 3) Przez teren działki nr 208/43, zgodnie z wykazem Zarządu Dróg i Zieleni, przebiega ulica gminna - ul. Podleśna (o przebiegu od ul. Sopockiej do terenów leśnych), oznaczona nr 135403 G, nadanym uchwałą nr 196/181/05 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 15 marca 2005 r. Wzdłuż istniejącej drogi gruntowej projekt planu proponuje wydzielenie drogi dojazdowej 13 KD-D i dalej, na jej przedłużeniu, ciągu pieszo-rowerowego zapewniającego możliwość dostępu m.in. do terenów użytku ekologicznego, a także koniecznego dojazdu eksploatacyjnego do Potoku Przemysłowego.

Ad 4) Ze względu na negatywną opinię zarządcy dróg nie jest możliwa korekta linii rozgraniczających ulic 13 KD-D i 14 KD-D w rejonie skrzyżowania z ulicą Sopocką, przedstawiona w załączniku graficznym do uwagi. Jest to nieprawidłowe rozwiązanie z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu - z uwagi na zbyt małą odległość między skrzyżowaniami.

W związku z rozstrzygnięciem ppkt 3) - pozostawieniem ulicy 13 KD-D jako drogi publicznej, proponowana zmiana przebiegu ścieżki rowerowej nie ma uzasadnienia.

41. Grażyna Wilejto wniosła o: budowę na terenie działek nr 35, 36, 37, 38 kościoła, kaplicy, cmentarza.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Grażynę Wilejto uzasadnia się następująco:

Wniosek o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu użytku ekologicznego pod proponowaną inwestycję jest sprzeczny z podjętą przez RMG uchwałą nr XVII/409/08 z dn. 27.02.08 r. o ustanowieniu użytku i z ideą ochrony

walorów przyrodniczych tego obszaru.

42. Kamil Kanicki wniósł o:  
reaktywowanie na terenie działek nr 35, 36, 37 terenów rekreacyjnych z uwzględnieniem rekreacji wędkarskiej, odbudowę zbiornika wodnego a także budowę zabudowań agroturystycznych, stajni obór, budynków gospodarczych.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Kamila Kanickiego uzasadnia się jak w pkt 41.

43. Danuta Krzemińska wniosła o:  
możliwość budowy na terenie działki nr 18 budynków wielorodzinnych o parametrach analogicznych do określonych w karcie terenu nr 01 tj. budynków o wys. 3,5 kondygnacji.

Założenia projektu planu w obecnym kształcie godzą w ich interesy w tym wyrządzają szkodę finansową.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Danutę Krzemińską uzasadnia się następująco:

Działka nr 18 jest działką rolną, podmokłą łąką kat. V. Znajduje się w znacznym obniżeniu, w niecce dawnego Jeziora Kackiego, sąsiaduje bezpośrednio z nasypem kolejowym. Działka nie ma dostępu do drogi publicznej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo (linia kolejowa, tereny niezabudowane) oraz niekorzystne warunki geotechniczne - nie jest wskazane przeznaczenie jej pod zabudowę. Projekt planu nie ogranicza możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

44. Radca prawny Marek Syryca w imieniu Klemensa Żywickiego wniósł zastrzeżenia:

1) wyraził sprzeciw wobec projektowi przedmiotowego planu jako sprzecznemu z uchwałą Rady Miasta nr XVII/406/08 z dn. 27.02.2008 r.;

2) przyjęcie planu w zaproponowanej formie pozbawi właściciela działki nr 20 KM 5 władztwa nad nieruchomością – bez potrzeby wywłaszczenia i wypłacania stosownego odszkodowania.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Marka Syrycę uzasadnia się następująco:

1) Projekt przedmiotowego planu jest zgodny z uchwałą Rady Miasta nr XVII/406/08 z dnia 27.02.2008 r. zarówno w zakresie ustaleń jak i obszaru objętego planem.

Brak uzasadnienia uwagi nie pozwala się odnieść w sposób szczegółowy do sformułowanego zarzutu.

2) Przyjęcie planu nie zmienia w żadnym stopniu możliwości wykorzystania przedmiotowej nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXII/716/09  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 27 maja 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego.

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 Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ul. Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

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

a) przebudowa i rozbudowa ulic:

– północnego odcinka ulicy zbiorczej Sopockiej (11 KD-Z 1/2) z przebudową skrzyżowania z ulicą Wielkopolską,

– odcinka ulicy lokalnej Nowodworcowej (12 KD-L 1/2);

b) budowa ulic:

– ulicy dojazdowej 13 KD-D 1/2 (Podleśnej) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem,

– ulicy dojazdowej 14 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem;

c) budowa ciągu pieszo – jezdniowego oraz ciągów pieszo – rowerowych;

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

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

b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej dostosowana do projektowanego przebiegu ulic; w rejonie ul. Nowodworcowej budowa lokalnej przepompowni;

c) przebudowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej; przebudowa i rozbudowa kolektorów zbiorczych w ulicach Sopockiej i Nowodworcowej; budowa zbiornika retencyjnego na terenie 18 KK;

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

e) przebudowa i rozbudowa sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

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

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