

**UCHWAŁA NR III/31/10  
RADY MIASTA GDYNI**

z dnia 22 grudnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia  
w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego**

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. zmianami<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. zmianami<sup>2)</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje :**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 0703, obejmujący obszar o powierzchni 12,31 ha, którego granice przebiegają:

- od południa – wzdłuż ulicy Morskiej,
- od zachodu i północy – wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Wiejskiej,
- od wschodu – wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Chylońskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 24 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 24 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

**a) MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**

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

**b) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**

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

**c) MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

**d) MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

**a) U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

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

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

b) **ZL – Lasy**

4) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

b) **G – Tereny urządzeń gazownictwa**

c) **C – Tereny urządzeń ciepłownictwa**

5) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) ochrona walorów krajobrazowych, widokowych i rekreacyjnych poprzez ochronę niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej Parku Kilońskiego oraz ukształtowanie czytelnych stref wejściowych do parku;
- 2) wzmocnienie funkcji rekreacyjnej parku i włączenie go w istniejący systemem powiązań przyrodniczych w mieście;
- 3) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę i ekspozycję walorów dawnego siedliska wsi Chylonia;
- 4) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

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) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;

2) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):

a) budynek dawnej szkoły elementarnej (obecnie budynek Szkoły Podstawowej nr 10), ul. Lubawska 4 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr A-1001 z dnia 30.04.1987 r., Nr w rejestrze 1164);

2) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej kształtowania nowej przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją dawnego zespołu wsi Chylonia, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują:

a) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy;

b) kształtowanie nowej zabudowy w zgodzie ze skalą i tradycją przestrzenno-historyczną zespołu, o architekturze i bryle inspirowanej architekturą wiejską okolic Gdyni z końca XIX i początku XX wieku;

c) dla nowoprojektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej; zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, popielu lub wynikającej z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno;

d) nawiązanie do historycznego krajobrazu wsi w rejonie rzeki Chylonki (na odcinku ujętym w kanał przewidzianym do odkrycia) poprzez urządzenie terenu zalewowego lub odtworzenie zbiornika wodnego w nawiązaniu do dawnego stawu wiejskiego;

e) wszelkie zmiany zagospodarowania terenu oraz prowadzenie robót budowlanych, mogących zmienić wygląd obiektów usytuowanych w strefie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:

- obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 1;

b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

- budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

i) dawny dom mieszkalny rodziny Voss, ul. Chyłońska 27,

ii) budynek nadleśnictwa, ul. Morska 200A;

c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:

- budynek historyczny o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniający się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tego obiektu nie jest wymagane:

i) dawna karczma, ul. Chyłońska 25;

d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

- e) 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;
- f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- g) 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;
- h) w razie ingerencji w strukturę budynku grupy C lub jego całkowitej rozbiórki należy go udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylistycznie i materiałowo do chronionych obiektów historycznych.

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 § 13.

#### § 6. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
  - a) teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej – Park Kiloński;
  - b) system ciągów pieszych i rowerowych;
- 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, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;
  - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną itp.

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

- 1) zasady ogólne:
  - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
  - 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;
  - c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
  - f) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
  - g) umieszczenie reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;

h) 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,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;

b) tereny zabudowy usługowej:

- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach - w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, oraz reklam wolno stojących;

c) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiaduktach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;

d) tereny zieleni:

- 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 dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.

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

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny nr 09 MW3 – 14 MW3:

- 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
- 2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych; dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na terenach wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej pod warunkiem urządzenia nad parkingiem trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

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

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

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

2) na obszarze planu, wzdłuż rzeki Chylonki oraz Potoku Kilońskiego, występują tereny potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi - obowiązuje zakaz wznoszenia budynków oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych urządzeń dla właściwego funkcjonowania terenu oraz odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, przepustów i obiektów gospodarki wodnej;

3) na części obszaru objętego planem występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (tereny wzdłuż ulic: Morskiej, Chyłońskiej i Wiejskiej); występują przekroczenia wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku.

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

4) przez obszar objęty planem przebiega rzeka Chylonka częściowo ujęta w kanał Ø1500. W strefie lokalizacji kanału zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie 5,0 m po obu stronach kanału należy uzgodnić z gestorem sieci.

Przewiduje się odkrycie rzeki Chylonki i urządzenie terenu zalewowego lub utworzenie zbiornika wodnego do retencjonowania wód na odcinku ujętym w kanał, przebiegającym przez teren 17 ZP, z zastosowaniem materiałów naturalnych do umacniania brzegu rzeki.

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 i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 13.

**§ 10.** 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Morską (ulicę główną), ul. Chyłońską (ulicę zbiorczą) oraz ul. Wiejską (ulicę lokalną);

2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:

a) przebudowa ulicy dojazdowej: ul. Lubawskiej (22 KD-D 1/2);

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

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- dla nowoprojektowanej zabudowy – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;

- dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy, pod warunkiem wspólnego bilansowania potrzeb i wspólnej realizacji wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;

c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):

- min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
- oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

d) obiekty usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji):

- liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

e) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;

f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

g) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub w obrębie grupy terenów: 12 MW3, 13 MW3, 14 MW3;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do rzeki Chylonki po oczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających;

4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 11 kondygnacji na terenach 09 MW3, 10 MW3, 12 MW3, 13 MW3, 14 MW3;

8) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;

9) inne zasady:

a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych, rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, 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, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

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

**§ 12.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; 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 połączenia 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;
- 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;
- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową 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 – kontynuacja 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 0703

1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

b) od strony ulicy Morskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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



## 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,5,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,6;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich; do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych;
- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Morskiej, 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 15 UO;
- e) powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % pow. działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
- h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- 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 – 500 m<sup>2</sup>.

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 01 MN2,U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska przez teren 13 MW3, dopuszcza się dojazd od ul. Morskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

## 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

## 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 02 – 03

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703

### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **02** – 0,17 ha

b) teren nr **03** – 0,06 ha

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW1 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ulicy Chyłońskiej**

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa wielorodzinna powyżej 4 mieszkań na terenie 02 U/MW1, istniejąca zabudowa jednorodzinna na terenie 03 U/MW1 oraz istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;
- b) na terenie 03 U/MW1 i części terenu 02 U/MW1 od strony ulicy Chyłońskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

## 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej kształtowania nowej przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją dawnego zespołu wsi Chylonia – strefa III, oznaczona na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie 02 U/MW1 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 – grupa B – obiekt o walorach kulturowych:
  - dawny dom mieszkalny rodziny Voss, ul. Chyłońska 27;
- c) na terenie 02 U/MW1 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 – grupa C – obiekt o walorach kulturowych, możliwy do przekształceń:
  - dawna karczma, ul. Chyłońska 25.

## 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,6;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + kondygnacja w poddaszu;
- c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
- h) przez teren 02 U/MW1, od strony ul. Chyłońskiej, ustala się dostęp do terenu 11 MW3;
- 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 – 400 m<sup>2</sup>.

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenach 02 U/MW1 oraz 03 U/MW1 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic:
    - do terenu 02 U/MW1 – od ul. Chyłońskiej; do działki nr 832/90 KM 22 – od 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska przez teren 05 U/MW1,
    - do terenu 03 U/MW1 – od ul. Chyłońskiej przez teren 17 ZP;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 3. KARTA TERENU O NUMERZE 04

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703

- 1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**
  - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
  - b) od strony ulic Morskiej i Chyłońskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,40;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 16,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu;
  - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków, w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny pokryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połąci dachu, dopuszcza się okna połąciowe; dla budynków bliźniaczych obowiązuje zachowanie jednakowych nachyleń połąci;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Chyłońskiej;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
  - 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 – 380 m<sup>2</sup>.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 04 MW1,U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od ulicy Chyłońskiej przez teren 14 MW3;

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

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

#### 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 4. KARTA TERENU O NUMERZE 05

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703

#### 1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW1 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ulicy Chyłońskiej**

a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

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

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

b) od strony ulic Chyłońskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

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

a) intensywność zabudowy – do 0,9;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulic: Chyłońskiej i Lubawskiej oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

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

g) przez teren ustala się dostęp do działki nr 832/90 KM 22 na terenie 02 U/MW1;

- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
- 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 – 800 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 05 U/MW1 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **5. KARTA TERENU O NUMERZE 06**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ulicy Wiejskiej**
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;
- b) od strony ulic Morskiej i Wiejskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- 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 – do 1,0;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem realizacji dachu stromeego lub realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku,

- dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy maksymalnie o 4,0 m i 1 kondygnację od strony obniżonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 12,0 m od strony terenu podwyższonego;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia nawiązującym do kąta nachylenia dachu jednego z istniejących budynków na terenie 17 ZL, w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiejskiej;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- h) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
- 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 – 1200 m<sup>2</sup>.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 06 U/MW2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy Wiejskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 6. KARTA TERENU O NUMERZE 07

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703

#### 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

- b) od strony ulic Chyłońskiej i Wiejskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,8;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
  - h) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 1,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - 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 – 400 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 07 U/MW2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ul. Wiejskiej i ul. Chyłońskiej przez teren 09 MW3;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **7. KARTA TERENU O NUMERZE 08**

### **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);

- b) na części terenu od strony ulicy Wiejskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - 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 – do 1,2;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
  - c) rodzaj dachu – płaski;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiejskiej;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
  - h) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
  - 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 – 700 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 08 MW2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ul. Wiejskiej;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 8. KARTA TERENÓW O NUMERACH 09 – 10

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **09** – 1,11 ha
- b) teren nr **10** – 0,26 ha



## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

### **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

## 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);
- b) na części terenów od strony ulic Chyłońskiej i Wiejskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) ustala się obszary wyłączone z zabudowy oznaczone 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 – do 2,0;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 35,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - teren 09 MW3 – 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiejskiej; 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Chyłońskiej;
  - teren 10 MW3 – 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiejskiej;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej; do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;
- h) przez teren 09 MW3 ustala się dostęp od ul. Chyłońskiej do terenu 07 U/MW2;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

## 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu 09 MW3, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenach 09 MW3 i 10 MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd:

- do terenu 09 MW3 – od ul. Wiejskiej i ul. Chyłońskiej,

- do terenu 10 MW3 – od ul. Wiejskiej;

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

c) na terenie 09 MW3 ustala się lokalizację urządzeń oczyszczających na istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

d) na terenach ustala się lokalizacje stacji transformatorowych SN/nn, oznaczonych symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **9. KARTA TERENU O NUMERZE 11**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

1) POWIERZCHNIA – 1,15 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego).

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,3;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 18,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

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

b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 11 MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska i od ul. Chyłońskiej – przez teren 02 U/MW1;

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **10. KARTA TERENÓW O NUMERACH 12 - 14**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

#### **1) POWIERZCHNIA**

a) teren nr **12** – 0,57 ha

b) teren nr **13** – 0,25 ha

c) teren nr **14** – 0,80 ha

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

##### **MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**

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

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);

b) na terenach 13 MW3 i 14 MW3 oraz na części terenu 12 MW3 od strony ulic Morskiej i Chyłońskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) na terenie 12 MW3 obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

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

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

a) intensywność zabudowy – do 2,0;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 35,0 m, do 11 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 12 MW3 – zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 13 MW3 – 4,0 m od linii rozgraniczających ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska; 10,0 m od linii rozgraniczających ul. Morskiej,

- dla terenu 14 MW3 – 10,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających ul. Morskiej, 8,0 m od ul. Chyłońskiej oraz 4,0 m od ul. Lubawskiej;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

g) przez teren 13 MW3 ustala się dostęp od ul. 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska do terenu 01 MN2,U;

h) przez teren 14 MW3 ustala się dostęp do terenu 04 MW1,U;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, 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;

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

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 – 1800 m<sup>2</sup>.

#### **7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenach 12 MW3, 13 MW3 oraz 14 MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

##### a) dojazd:

- do terenu 12 MW3 i 13 MW3: od ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska,
- do terenu 14 MW3: od ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska oraz od ulicy Chyłońskiej;

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

c) na terenach 12 MW3 i 14 MW3 ustala się lokalizacje stacji transformatorowych SN/nn, oznaczonych symbolem E na rysunku planu – szczegółowe lokalizacje, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej; ustala się dostęp eksploatacyjny do urządzenia;

d) na terenie 12 MW3 ustala się lokalizację grupowej stacji wymienników c.o. i c.w., oznaczonej symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę stacji wymienników w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

#### 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 10) INNE ZAPISY

a) w granicach terenu 14 MW3 znajduje się krzyż przydrożny w miejscu wskazanym na rysunku planu.

#### 11. KARTA TERENU O NUMERZE 15

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

b) od strony ulic Morskiej i Chyłońskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15,0 m;

c) rodzaj dachu – nie ustala się;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;

g) 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) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 15 UO należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **12. KARTA TERENU O NUMERZE 16**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) od strony ulicy Morskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust.1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
    - budynek dawnej szkoły elementarnej, obecnie budynek Szkoły Podstawowej nr 10, ul. Lubawska 4 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr A-1001 z dnia 30.04.1987 r., Nr w rejestrze 1164).
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 18,0 m;
  - c) rodzaj dachu – nie ustala się;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających ul. Morskiej; 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - g) 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) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 16 UO należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 22 KD-D 1/2 – ul. Lubawska oraz od ciągu pieszo-jezdnego 23 KD-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### 13. KARTA TERENU O NUMERZE 17

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

#### 1) POWIERZCHNIA – 2,92 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

##### **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – Park Kiloński**

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

- a) należy pozostawić otwarte koryta rzeki Chylonki oraz Potoku Kilońskiego, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu, brzegi rzeki umacniać materiałami naturalnymi;
- b) na odcinku rzeki Chylonki ujętym w kanał przewiduje się odkrycie ciek i urządzenie terenu zalewowego lub utworzenie zbiornika wodnego do retencjonowania wód.

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

- a) wschodnia część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej kształtowania nowej przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją dawnego zespołu wsi Chylonia – strefa III, oznaczona na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

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

- a) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe oraz szalety publiczne;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- c) przez teren ustala się dostęp od ul. Chylońskiej do terenu 03 U/MW1;
- d) ustala się lokalizację głównych ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu; ciągi piesze i rowerowe stanowią jednocześnie dojazdy eksploatacyjne do rzeki Chylonki oraz Potoku Kilońskiego;
- e) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3; nie dopuszcza się grodzienia nieruchomości w obrębie parku.

#### 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu rzeki Chylonki poprowadzonej w kanale; do czasu przewidywanego odkrycia rzeki obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 17 ZP należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ul. Chyłońskiej i od ul. Wiejskiej przez ciąg pieszy i rowerowy 24 KD-X;
- b) ustala się lokalizację urządzeń oczyszczających na istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- c) na granicy terenu z terenem 19 ZL wody Potoku Kilońskiego przeprowadzić w przepuście;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

#### 10) INNE ZAPISY

- a) w granicach terenu znajduje się kamień pamiątkowy „Park Kiloński”.

### 14. KARTA TERENU O NUMERZE 18

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA**

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy (wznoszenia budynków), dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji;
- b) 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) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 18 ZP należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy Wiejskiej;
- 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 19

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

1) POWIERZCHNIA – 1,85 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **ZL – LASY (teren obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej)**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy pozostawić otwarte koryto Potoku Kilońskiego, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu, brzegi potoku umacniać materiałami naturalnymi;
- b) na części terenu od strony ulicy Morskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 – grupa B – obiekt o walorach kulturowych:
- budynek nadleśnictwa, ul. Morska 200A.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
- przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów gospodarki leśnej na powierzchni rzutu nieprzekraczającej 50 % powierzchni zabudowy istniejącego obiektu,
  - parterowych gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej o architekturze dostosowanej do istniejących obiektów, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji;
- b) 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) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 19 ZL należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ul. Wiejskiej przez teren 20 ZL;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) ustala się lokalizację urządzeń oczyszczających na istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub likwidację odpływu do rzeki Chylonki i retencjonowanie wód opadowych na terenie;
- d) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kanalizację ciśnieniową;
- e) na granicy terenu z terenem 17 ZP wody Potoku Kilońskiego przeprowadzić w przepuście;
- f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 16. KARTA TERENU O NUMERZE 20

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703

- 1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- ZL – LASY (dojazd służący gospodarce leśnej)**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



- a) zakaz zabudowy;
  - b) 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) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 20 ZL należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) ustala się lokalizację urządzeń oczyszczających na istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **17. KARTA TERENU O NUMERZE 21**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Morska**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) na terenie ustala się lokalizację istniejącej gazowej stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia, oznaczonej symbolem G na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę stacji w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 21 KD-G 2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### **18. KARTA TERENU O NUMERZE 22**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Lubawska**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placami do zawracania (bez powiązania drogowego z ul. Morską – dopuszcza się połączenie piesze i rowerowe).
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 22 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### **19. KARTA TERENU O NUMERZE 23**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 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. 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 23 KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

#### **20. KARTA TERENU O NUMERZE 24**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0703**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- KD-X – CIĄG PIESZY I ROWEROWY**
- 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.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) ciąg stanowi dojazd eksploatacyjny do terenu 17 ZP;
- b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 24 KD-X należy 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 dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ciągi usługowe w parterach;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
- 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary kształtowania nowej przestrzeni kulturowej o cechach inspirowanych tradycją danego miejsca (strefa III);
- 10) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
- 11) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni ekologicznej – rekreacyjnej;
- 12) obszary zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi;
- 13) cieki wodne do zachowania;
- 14) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 15) główne ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 16) wjazdy na teren oraz drogi komunikacji wewnątrz terenów: istniejące do zachowania/projektowane (wskazane orientacyjnie).

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

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

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

**§ 16.** 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

**dr inż. Stanisław Szwabski**

- 
- <sup>1)</sup>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.
- <sup>2)</sup>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, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/31/10

Rady Miasta Gdyni

z dnia 22 grudnia 2010 r.

Zalacznik1.jpg

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon  
Parku Kilońskiego**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/31/10

Rady Miasta Gdyni

z dnia 22 grudnia 2010 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 17 września do 15 października 2010 r. Do projektu planu miejscowego złożona została łącznie 1 uwaga – dwoma pismami, w ustawowym terminie (tj. do dnia 29 października 2010 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 17033/10/V/U z dnia 16 listopada 2010 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, i jej nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego, które wniosły następujące osoby:

- Janina Pranczke i Maria Hupka reprezentowane przez: kancelarię „HebelMasiak” s.c. Janusz Masiak – pismo nr 1 - data wpływu 02.11.10 r. (data nadania 26.10.10 r.), pismo nr 2 - data wpływu 04.11.10 r. (data nadania 29.10.10 r.)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

Janina Pranczke i Maria Hupka reprezentowane przez Janusza Masiaka pismem nr 1 wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- 1) działkę nr 354/79 przeznaczyć pod wielokondygnacyjne budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami;
- 2) przeznaczenie działki 354/79 pod zabudowę wielorodzinną nie odbiegałoby od przeznaczenia w projekcie planu terenów w jej otoczeniu (11 MW3, 09 MW3), wpisując się w koncepcję zagospodarowania obszaru i pozwalałoby na zachowanie ładu przestrzennego;
- 3) projekt planu znacząco umniejsza prawo własności działki poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej, zakazu grodzienia, brak przyzwolenia na działalność mogącą mieć negatywny wpływ na trwałość i eksploatację kanału, obowiązek dotyczący umacniania brzożę rzeki Chylonki;
- 4) ustalenia w projekcie planu zakładają odkrycie cieków rzeki i urządzenie we wskazanym obszarze terenu zalewowego ze zbiornikiem wodnym retencyjnym, co wiązać się będzie niewątpliwie z dodatkowymi niedogodnościami oraz ograniczeniami, prowadząc w konsekwencji do obniżenia wartości nieruchomości;
- 5) ponadto przekazują informacje dotyczące kwestii własnościowych działki – począwszy od nabycia działki w latach 50-tych, poprzez jej wywłaszczenie, a następnie odzyskanie nieruchomości, zwracając szczególną uwagę na fakt, że działka nie została zagospodarowana na cel będący podstawą wywłaszczenia – budowa ośrodka rekreacyjno-sportowego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod funkcję zieleni urządzonej (za wyjątkiem niewielkiego fragmentu – ok. 3,6 % działki, który przeznaczony został na uzupełnienie terenu usług oświaty – 16 UO) uwarunkowane jest jego położeniem w dolinie rzeki Chylonki i ma na celu ochronę cieków wodnych oraz utrzymanie ciągu rekreacyjno-ekologicznego stanowiącego miejsce wypoczynku dla mieszkańców dzielnicy Chylonia. Miasto Gdynia utworzyło Park Kiloński w celu utworzenia terenu rekreacyjnego dla mieszkańców oraz poprawienia warunków hydrologicznych odcinka rzeki Chylonki. Park Kiloński stanowi fragment korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż rzeki Chylonki. Jest niezwykle ważnym elementem w systemie terenów wypoczynkowych w mieście i jedynym miejscem

wypoczynku w formie parku dla mieszkańców dzielnic Chylonia i Leszczynki. W tej części miasta jest niedostatek terenów zielonych zagospodarowanych w formie parków. Istniejące w sąsiedztwie powierzchnie leśne ze względu na znaczne pochylenie terenu, zadrzewienie, zacienienie nie mogą spełniać wielu funkcji, które mogą być realizowane w parkach. W związku z powyższym zamiarem miasta jest utrzymanie i dalszy rozwój funkcji parkowych na przedmiotowym terenie.

Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego działki nr 354/79 pod zieleń urządzoną jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała RMG nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r.), wg którego przedmiotowa działka stanowi fragment obszaru określonego, jako tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) o powierzchni biologicznie czynnej min. 90 %. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym terenie występuje szereg ograniczeń dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, takie jak:

- okresowe niekorzystne warunki bioklimatyczne wynikające z położenia terenu w obniżeniu doliny a zarazem w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego – ul. Morskiej (ulica główna G 2/2), co powoduje możliwość gromadzenia się tam zanieczyszczeń,
- położenie działki nr 354/79 w strefie oddziaływania ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego – na terenie występują przekroczenia wartości poziomów dopuszczalnego hałasu m.in. dla zabudowy wielorodzinnej określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku,
- utrudniony dojazd do nieruchomości – od strony ul. Lubawskiej poprzez teren szkoły lub parku; brak możliwości zjazdu z ul. Morskiej – ze względu na klasę drogi - G oraz znaczną różnicę poziomów terenu.

Powyższe ograniczenia nie wykluczają przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zieleń urządzoną.

Ad 2) Działka nr 354/79 nie przylega do terenów 09 MW3 i 11 MW3, które w przeciwieństwie do przedmiotowego terenu są zabudowane i mają zapewnioną obsługę komunikacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny Nadleśnictwa Gdańsk - 19 ZL oraz teren usług oświaty i wychowania - 16 UO. Nie jest więc właściwym porównywanie przeznaczenia przedmiotowego terenu z terenami 09 MW3 i 11 MW3.

Ad 3) Zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz grodzenia oraz obowiązek dotyczący umacniania brzegu rzeki materiałami naturalnymi wynikają z przeznaczenia terenu w projekcie planu pod zieleń urządzoną oraz przepływającą przez teren rzekę Chylonkę. Wymieniony w uwadze zapis dotyczący zakazu działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i eksploatację kanału dotyczy strefy lokalizacji kanału, która przebiega w rejonie ul. Chylońskiej, w pñ. - wsch. części terenu 17 ZP, w miejscu gdzie rzeka Chylonka ujęta jest w kanał – zgodnie z oznaczeniem wskazanym na rysunku planu – poza terenem należącym do składających uwagę.

Ad 4) Zapis o odkryciu rzeki Chylonki i urządzeniu terenu zalewowego również dotyczy odcinka rzeki ujętego w kanał w rejonie ul. Chylońskiej, w pñ. - wsch. części terenu 17 ZP – poza terenem należącym do składających uwagę.

Ad 5) Informacje nie dotyczą ustaleń projektu planu.

Janina Pranczke i Maria Hupka reprezentowane przez Janusza Masiaka pismem nr 2 wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- 1) projekt utworzenia Parku Kilońskiego i Skate-Parku nie jest wymieniony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w rozdziale XI w pkt. 6 „Zieleń i wypoczynek”;
- 2) projekt związany z powstaniem Parku Kilońskiego, czy też wydzielenie jego części w celu budowy Skate-Parku nie są wyszczególnione w Studium w rozdziale XVIII - Zasady rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w pkt 1.3 dotyczącym infrastruktury społecznej;

3) przekazują informacje dotyczące propozycji Gminy Miasta Gdyni zakupu lub dzierżawy przedmiotowej działki.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Park Kiloński wskazany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni na rysunku nr 2-1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno – przestrzenna, jako tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) o powierzchni biologicznie czynnej min. 90 % oraz na schemacie „Zieleń i wypoczynek” w rozdziale XI w pkt 6, jako zieleń miejska (parki, skwery, bulwary). W tekście Studium w rozdziale XI w pkt 6.2 wymieniono dolinę rzeki Chylonki, jako ciąg rekreacyjno-ekologiczny stanowiący jedną z form terenów zieleni urządzonej. Natomiast wymieniony w uwadze Skate-Park stanowi jedną z wielu możliwych form urządzenia terenu przeznaczanego dla zaspokojenia potrzeb związanych z rekreacją – jego realizacja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium.

Ad 2) Pkt 1.3 rozdziału XVIII Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dotyczy inwestycji celu publicznego o znaczeniu metropolitalnym, w tym największych zespołów parkowych w mieście tj. Parku Botanicznego Kolibki oraz Parku Wypoczynkowego Kolibki. Park Kiloński i ew. realizowany na nim Skate-Park, jakkolwiek ma ogromne znaczenie dla mieszkańców dzielnic Chylonia i Leszczynki, nie posiada znaczenia metropolitalnego.

Ad 3) Złożone w uwadze informacje nie dotyczą ustaleń projektu planu.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

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

a) przebudowa ulicy dojazdowej: ul. Lubawskiej (22 KD-D 1/2);

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

a) budowa urządzeń oczyszczających na sieci kanalizacji deszczowej;

b) odkrycie rzeki Chylonki na odcinku ujętym w kanał.

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.