

UCHWAŁA NR/...../13
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 2013 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami²)
Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1908, obejmujący obszar o powierzchni 105,94 ha, którego granice przebiegają:
 - od północy i wschodu – wzdłuż granic m.p.z.p. części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, m.p.z.p. części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Łanowej i Warzywnej oraz m.p.z.p. części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejon ulicy Rdestowej, następnie biegnie wzdłuż ul. Rdestowej obejmując tereny usługowo-produkcyjne,
 - od południa – wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej,
 - od zachodu – wzdłuż granicy administracyjnej Gdyni z gminą Żukowo.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 40 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 40 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - a) **MN1 – R – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, strefa rezydencjonalna**
Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych.
 - b) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**
Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30%

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 141 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, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405.

- powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
- 2) Tereny zabudowy usługowej:
 - a) **U – Zabudowa usługowa**
Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.
 - b) **US – Usługi sportu i rekreacji**
 - c) **UT – Usługi turystyki**
Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.
 - d) **UZ – Usługi zdrowia**
Wszelkie usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, w tym: szpitale, przychodnie lekarskie, pogotowie ratunkowe, usługi fizjoterapeutyczne, żłobki, hospicja, domy pomocy społecznej, a także domy opieki i domy spokojnej starości;
 - 3) Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej:
 - a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**
 - 4) Tereny użytkowane rolniczo:
 - a) **R – Tereny rolnicze**
 - b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**
Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa; dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.
 - 5) Tereny zieleni i wód:
 - a) **ZL – Lasy i dolesienia**
 - b) **ZP – Zieleń urządzona**
 - c) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**
Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska.
 - 6) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-S j/p – Drogi i ulice publiczne ekspresowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - b) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - c) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - d) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - e) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne: place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe**
 - f) **KDW – Drogi wewnętrzne**
 - 7) Tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
 - b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**
2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.
3. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.
4. 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.

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

6. 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.

§ 3

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

- 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych, itp.);
 - b) ustalenie przeznaczenia terenów, tworzących system powiązań przyrodniczych, pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej oraz lasów i dolesień;
 - c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających wybranych ulic;
- 2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem:
 - a) istniejącego zagospodarowania;
 - b) rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
 - c) struktury własności;
 - d) wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenach położonych na północny-zachód od planowanego przedłużenia ul. Rdestowej;
- 3) zaprojektowanie terenów przemysłowo-usługowych wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej jako wyróżnika funkcjonalnego i przestrzennego dzielnicy.

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) wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6

1. Na obszarze objętym planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) miejskie tereny publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) ulice gminne;
 - b) tereny miejskiej zieleni urządzonej;

- 2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
 - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:
 - 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
 - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - b) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - c) zewnętrzna krawędź reklamy 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;
 - d) 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 fasadzie,
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
 - 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
 - b) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową), na fragmentach elewacji pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym formy reklamowe od strony planowanej drogi ekspresowej 26 KD-S 2/3 mogą być sytuowane jedynie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - c) tereny rolnicze i tereny zieleni: lasów, zieleni ekologiczno-krajobrazowej i zieleni urządzonej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
 - d) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatkach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej.
3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic 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

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

§ 8

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

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp/zboczy zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 2) na części obszaru objętego planem wzdłuż ulic Chwaszczyńskiej i Rdestowej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego;
 - a) na terenach wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej (26 KD-S 2/3) przeznaczonych na działalność produkcyjną, składowanie i magazynowanie oraz usługi, gdzie znajduje się adaptowana zabudowa mieszkaniowa, mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej, określone w obowiązujących przepisach – należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach (np. stolarkę dźwiękoszczelną, systemy wentylacyjne, itp.);
 - b) na terenach położonych wzdłuż ul. Rdestowej (28 KD-Z 1/2 i 29 KD-Z 2/2) mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej określone w obowiązujących przepisach – realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wymaga zastosowania środków ochrony przed hałasem (np. ekrany akustyczne, wały ziemne lub inne środki techniczne chroniące teren projektowanej zabudowy przed ponadnormatywnym hałasem);
 - c) w wypadku lokalizowania wzdłuż w/w ulic pomieszczeń chronionych przed hałasem, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną, systemy wentylacyjne, itp.).

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

§ 9

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

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

3. Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ul. Chwaszczyńską – projektowaną ulicę ekspresową (z ulicami serwisowymi), ul. Rdestową i jej

- projektowane przedłużenie w kierunku zachodnim, łączące Gdynię z gminą Żukowo – ulicę zbiorczą oraz projektowane ulice lokalne;
- 2) ustala się realizację następujących elementów układu drogowego niezbędnych dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:
 - a) rozbudowa ul. Chwaszczyńskiej do klasy drogi ekspresowej – 26 KD-S 2/3, dwujezdniowej z trzema pasami ruchu z węzłem z ulicami Rdestową i Krzemową, łącznicami, drogami serwisowymi i chodnikami zlokalizowanymi od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę; rozbudowa ul. Chwaszczyńskiej wymaga:
 - określenia wpływu tej rozbudowy na natężenie i strukturę ruchu na ciągu ulicznym Chwaszczyńska-Wielkopolska, a także Rdestowa-Nowowiczlińska, poprzez opracowanie analizy (wraz z prognozami ruchu) oraz koncepcji przebudowy ww. ciągów, uwzględniającej m.in. potrzeby transportu zbiorowego,
 - równoległej przebudowy lub budowy układu drogowego w zakresie wynikającym z przeprowadzonych analiz komunikacyjnych, w celu zniwelowania negatywnych skutków rozbudowy ul. Chwaszczyńskiej,
 - zmiany przebiegu tras linii autobusowych i trolejbusowych wraz z niezbędnym przełożeniem trakcji trolejbusowej (wyprzedzająca lub równoległa przebudowa ul. Krzemowej i ul. Starochwaszczyńskiej);
 - b) przebudowa ulicy zbiorczej – ul. Rdestowej 27 KD-Z 2/2 – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, z pasami skrętów i obustronnym chodnikiem oraz ze ścieżką rowerową; przebudowa skrzyżowania ul. Rdestowej z ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego;
 - c) budowa ulicy zbiorczej 29 KD-Z 1/2 (przedłużenie ul. Rdestowej) – jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu z pasami skrętów, obustronnym chodnikiem oraz ze ścieżką rowerową;
 - d) budowa ulic lokalnych 30 KD-L 1/2 i 31 KD-L 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - e) budowa ulic dojazdowych: 32 KD-D 1/2, 33 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnym chodnikiem;
 - f) budowa ulic dojazdowych: 34 KD-D 1/2, 35 KD-D 1/2, 36 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem;
 - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową 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 obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - b) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - obiekty usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) obiekty pozostałych usług (zdrowia, sportu i rekreacji):
 - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - d) obiekty produkcyjne, składy i magazyny:
 - min. 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
 - e) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- a) obiekty usług:
 - obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - dla terenowych obiektów sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
 - d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
 - a) przez obszar objęty planem przebiega (w ul. Chwaszczyńskiej) główna magistrała wodociągowa Ø 500 mm zasilająca w wodę zbiornik wyrównawczy „Kacze Buki”; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów;
 - b) warunkiem zasilenia w wodę obszarów powyżej ul. Rdestowej jest realizacja nowej stacji podnoszenia ciśnienia „Kacze Buki” oraz przewodu zasilającego Ø 300 mm w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack, tzw. „Kacze Buki”;
 - c) dopuszcza się pobór wody z istniejących studni posiadających pozwolenie wodno prawne;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
 - a) na obszarze objętym planem (w ul. Chwaszczyńskiej) znajduje się główny kolektor kanalizacji sanitarnej Ø 600 mm;
 - b) na terenie 15 P,U znajdują się kolektory kanalizacji sanitarnej; w strefie 4,0 m od skrajni kolektora po obu stronach zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację;
 - c) dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu kolektorów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem) lub do cieków powierzchniowych; dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie;
 - b) z terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu);
 - d) przez obszar objęty planem, od granicy z gminą Żukowo do kolektora kanalizacji deszczowej w ul. Chwaszczyńskiej, przepływa ciek wodny; obowiązują poniższe zasady:
 - przez teren 25 ZE,K ciek przepływa w korycie otwartym; pozostawić otwarte koryto cieków na odcinku od zach. granicy terenu do planowanego zbiornika retencyjnego;
 - przez tereny 29 KD-Z, 13 P,U ciek przepływa w korycie otwartym; ciek należy zarurować, zmienić jego przebieg (przełożyć w ulicę 29 KD-Z) i włączyć do systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; na terenie 13 P,U do czasu zmiany przebiegu cieków i jego zarurowania, dotychczasowe koryto pozostawić jako otwarte; po zmianie trasy teren w obrębie koryta otwartego oraz odprowadzane do niego i spływające nim wody opadowe i roztopowe zagospodarować w sposób niepowodujący szkód na gruntach sąsiednich;

- na terenach 14 P,U i 15 P,U ciek jest zarurowany – przepływa kolektorem \varnothing 1000 mm do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Chwaszczyńskiej; należy zmienić przebieg ciek (przełożyć w ulice 28 KD-Z i 37 KD-D oraz w ciąg pieszo-jezdny 37 KD-X) i włączyć do systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po zmianie trasy teren w obrębie zarurowania ciek oraz odprowadzane do niego i spływające nim wody opadowe i roztopowe zagospodarować w sposób niepowodujący szkód na gruntach sąsiednich; do czasu przełożenia w strefie 4,0 m od skrajni kolektora po obu stronach zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kolektora;
 - e) przez obszar objęty planem przepływają otwarte cieki wodne; obowiązują poniższe zasady:
 - ciek w północnym rejonie terenu 03 MN1 (oznaczony na rysunku planu) – do zachowania; zakłada się włączenie ciek do kanalizacji deszczowej w ulicy 31 KD-L,
 - ciek w środkowym rejonie terenu 03 MN1 – do zachowania do chwili realizacji kanalizacji deszczowej w ulicy 31 KD-L;
 - cieki na terenach: 08 UZ,US,UT, 19 ZL, 20 ZL, 24 ZP – do zachowania w korycie otwartym;
 - f) na obszarze objętym planem znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 1400 mm (w ul. Chwaszczyńskiej); dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
- a) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego ciśnienia DN300, DN200, DN150, DN100 i DN80 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu). W obrębie strefy kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci;
 - b) dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy kontrolowanej.
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji, źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła;
 - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
 - inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;
 - c) przez obszar objęty planem (w ul. Chwaszczyńskiej) przebiega główna magistrala ciepłownicza DN350; w strefie o szerokości 3,0 m od skrajni magistrali oraz 2,0 m od pozostałych ciepłociągów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na ich trwałość i prawidłową eksploatację; wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - d) przez obszar objęty planem planuje się przebieg ciepłociągu; w strefie orientacyjnie wskazanej na rysunku planu zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację; szczegółowy przebieg i szerokość strefy zostaną ustalone w projekcie budowlanym;
- 6) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej;

- a) na obszarze objętym planem znajduje się napowietrzna stacja GPZ „Wielki Kack” wraz z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości 40 m – po 20 m od osi linii), zamierzenia inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- b) dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu;
- c) stacje transformatorowe:
 - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci elektroenergetycznej,
 - nowoprojektowane – dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnych; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz przeznaczonych pod zabudowę usługową;
- 8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;
 - b) na terenach usług i terenach produkcyjnych zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny; odpady poprodukcyjne należy usuwać we własnym zakresie przez podmioty gospodarcze zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 9) inne zasady:
 - a) w przypadku rozbudowy ul. Chwaszczyńskiej do klasy drogi ekspresowej – 26 KD-S 2/3 niezbędne będzie przełożenie sieci infrastruktury technicznej, w tym: magistrali wodociągowej, gazociągu, magistrali ciepłowniczej, kolektora kanalizacji sanitarnej, kolektora kanalizacji deszczowej oraz budowa odrębnego systemu odwodnienia planowanej drogi ekspresowej; na rysunku planu wskazano strefy zamiennych lokalizacji dla obiektów liniowych infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu jako planowane strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej; należy zapewnić dostęp technologiczny do ww. sieci;
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych 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;
 - c) do czasu realizacji nowego układu ulicznego dopuszcza się niezbędną rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej na trasach tymczasowych – w nawiązaniu do istniejącej sytuacji; w trakcie realizacji nowych, planowanych ulic niezbędne będzie przełożenie sieci – zgodnie z zasadą ich lokalizacji;
 - d) 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

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 12

Ilekróć 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 połaci 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; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolację; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
 - 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, izolacji termicznej) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- 7) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 8) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 1,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - b) istniejące oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
 - 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 0,25, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niższej położonego terenu maksymalnie o 2,0 m i 1 kondygnację, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 31 KD-L 1/2, 12,0 m od granicy lasu i zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu, przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) części terenu oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na

- osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd – od ulicy 31 KD-L 1/2 oraz ulicy lokalnej znajdującej się poza granicami planu,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 02–03
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **02** – 2,01 ha
 - b) teren nr **03** – 5,02 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - b) na części terenu 03 MN1 mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,4;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 2,0 m i 1 kondygnację, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 31 KD-L 1/2, 6,0 m i 8,0 m od drogi 38 KDW, 12,0 m od granicy lasu i zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;

- c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 22,0 m;
- d) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego:
 - dla terenu 02 MN1– prostopadle do ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,
 - dla terenu 03 MN1– nie ustala się;
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd:
 - do terenu 02 MN1 – od ulicy 31 KD-L 1/2 i ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu,
 - do terenu 03 MN1 – od ulicy 31 KD-L 1/2 i drogi 38 KDW,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) przez teren 03 MN1 przepływają cieki wodne; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. e;
 - d) na terenie 03 MN1 zlokalizowana jest stacja transformatorowa, oznaczona symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA**
 - a) dla terenu 02 MN1 – 30%
 - b) dla terenu 03 MN1 – 0% z wyjątkiem północnej części terenu bez podziału na działki budowlane, dla którego ustala się stawkę 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,62 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,50;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 38 KDW zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

- h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, lecz nie mniejszych niż 650 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 38 KDW,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0 %**,
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 05 - 06**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,39 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 29 KD-Z 1/2, 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 38 KDW oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 39 KDW;

- f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - na terenie 05 MN1,U – 1200 m²
 - na terenie 06 MN1,U – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle w stosunku do ulicy 29 KD-Z 1/2, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od dróg 38 KDW i 39 KDW, dopuszcza się dojazd od ulicy 29 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA:**
- a) na terenie 05 MN1,U – 0%
 - b) na terenie 06 MN1,U – 30%
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,37 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) fragment północno-wschodniej części terenu położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
 - b) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,80;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

- c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 29 KD-Z 1/2, 8,0 m od ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 39 KDW, 14,0 m od granicy lasu i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od drogi 39 KDW oraz ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu; dopuszcza się dojazd od ulicy 29 KD-Z 1/2, usytuowany przy granicy z terenem 06 MN1,U, za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 08-09**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) **POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **08** – 10,89 ha
- b) teren nr **09** – 0,69 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

UZ,US,UT – USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) w miarę możliwości zachować istniejącą zieleń wysoką;
- d) istniejące oczka wodne na terenie 08 UZ,US,UT, oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
- e) na terenie 08 UZ,US,UT 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
 - dla terenu 08 UZ,US,UT – do 0,4; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla terenu 09 UZ,US,UT – do 0,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na

- terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 3,0 m i 1 kondygnację, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 12,0 m;
- c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° – 45° ; dla hal i obiektów sportowych kąta nachylenia połaci nie ustala się; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic 31 KD-L 1/2 i 32 KD-D 1/2, 10,0 m od terenu 03 MN1, 12,0 m od granicy lasu i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 08 UZ,US,UT – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla terenu 09 UZ,US,UT – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla usług zdrowia, sportu i rekreacji – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla usług turystyki – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączanego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych
 - dla terenu 08 UZ,US,UT – min. 2,0 ha,
 - dla terenu 09 UZ,US,UT – min. 0,3 ha;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd – od ulic 31 KD-L 1/2 i 32 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) przez teren 08 UZ,US,UT przepływa ciek otwarty, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. e;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10-13
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**
- 1) **POWIERZCHNIA**
 - a) teren nr 10 – 4,69 ha
 - b) teren nr 11 – 5,78 ha
 - c) teren nr 12 – 4,19 ha
 - d) teren nr 13 – 6,23 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW,
ZABUDOWA USŁUGOWA**

 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) na części terenów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomego hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- c) na terenie 10 P,U obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
- d) na terenie 10 P,U istniejące oczka wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,0;
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m z wyjątkiem adaptowanej zabudowy mieszkaniowej dla której ustala się – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – nie ustala się;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 26 KD-S 2/3 i ulicy 27 KD-Z 2/2, 6,0 m od linii rozgraniczających ulic: 29 KD-Z 1/2, 30 KD-L 1/2, 33 KD-D 1/2, 34 KD-D 1/2, 35 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
 - a) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd:
 - do terenu 10 P,U – od ulic 33 KD-D 1/2 i 34 KD-D 1/2, oraz od drogi serwisowej w ulicy 26 KD-S 2/3,
 - do terenu 11 P,U – od ulic 34 KD-D 1/2 i 35 KD-D 1/2 oraz od drogi serwisowej w ulicy 26 KD-S 2/3, dopuszcza się dojazd od ulicy 29 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę,
 - do terenu 12 P,U – od ulic 30 KD-L 1/2 i 35 KD-D 1/2 oraz od drogi serwisowej w ulicy 26 KD-S 2/3, dopuszcza się dojazd od ulicy 29 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - do terenu 13 P,U – od ulicy 30 KD-L 1/2 oraz od drogi serwisowej w ulicy 26 KD-S 2/3, dopuszcza się dojazd od ulicy 27 KD-Z 2/2 w miejscu wskazany na rysunku planu i od ulicy 29 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) przez teren 13 P,U przepływa ciek otwarty – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
 - d) na terenie 12 P,U zlokalizowana jest stacja transformatorowa, oznaczona symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY

- a) na terenie 12 P,U dla obszaru działek nr: 136/4, 133/5 i 157/2 ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – tymczasowa droga dojazdowa do terenów inwestycyjnych – do czasu realizacji drogi 29 KD-Z 1/2;
- b) część terenu 10 P,U znajduje się w strefie zagrożenia ewentualnym upadkiem masztu telekomunikacyjnego.

8. KARTA TERENÓW O NUMERACH 14-15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 14 – 8,92 ha
- b) teren nr 15 – 10,91 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) wschodnia część terenu 15 P,U położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
- b) na części terenów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- d) na terenie 15 P,U obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
- e) w miarę możliwości zachować istniejącą zieleń wysoką.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 1,0;
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- c) rodzaj dachu – nie ustala się;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 9,0 m - 13,5 m od linii rozgraniczających drogi 26 KD-S 2/3, 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 27 KD-Z 2/2, 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 36 KD-D 1/2 i ciągu 37 KD-X, od 5,0 m do 20,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 28 KD-Z 1/2 zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) części terenów, oznaczone na rysunku planu stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd:

- do terenu 14 P,U – od ulicy 36 KD-D 1/2, od ulic 27 KD-Z 2/2 i 28 KD-Z 1/2 w miejscach wskazanych na rysunku planu;
 - do terenu 15 P,U – od ulicy 36 KD-D 1/2, dopuszcza się dojazd od ulicy 28 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie 15 P,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącej kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - d) na terenach znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 1000; na rysunku planu wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od kolektora; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
 - e) na terenie 15 P,U wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającą z przebiegu istniejącego gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
 - f) na terenie 14 P,U przewiduje się przebieg ciepłociągu wraz ze wskazaną strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5, lit. d;
 - g) część terenów oznaczona na rysunku planu wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej, położona jest w planowanej strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – w ww. strefie mogą być realizowane odcinki kompensacji sieci ciepłowniczej;
 - h) część terenu 14 P,U oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - i) na terenach zlokalizowane są stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - j) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**9. KARTA TERENU O NUMERZE 16
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA – 7,62 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
R – TERENY ROLNICZE
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy zachować naturalne ukształtowanie terenu – zakaz nasypywania gruntu,
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się grodzienie terenu – ogrodzenia ażurowe, tj. z prześwitami na co najmniej 40 % powierzchni między słupami; wysokość do 1,20 m; zaleca się stosowanie poziomych bali/desek;
 - c) zakaz umieszczania reklam.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3,5 ha.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2, drogi 39 KDW oraz ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu;
 - b) wymagania parkingowe – obowiązuje zakaz parkowania.
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 0,41 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH LUB OGRODNICZYCH
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna kondygnacja w poddaszu, dla budynków gospodarczych – do 10,0 m;
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic 29 KD-Z 1/2 i 31 KD-L 1/2;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki zagrodowej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki zagrodowej;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów mieszkalnych na jednej działce zagrodowej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu, przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 0,4 ha;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2, dopuszcza się dojazd od ulicy 29 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18-20
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 18 – 5,00 ha
 - b) teren nr 19 – 2,34 ha
 - c) teren nr 20 – 0,65 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY I DOLESIENIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) przez tereny 19 ZL i 20 ZL przepływa otwarty ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do zachowania;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz umieszczania reklam i szyldów.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd:
 - do terenu 18 ZL – od ulicy 32 KD-D 1/2,
 - do terenu 19 ZL – od ulicy 32 KD-D 1/2,
 - do terenu 20 ZL – od ulic 31 KD-L 1/2 i 32 KD-D 1/2,
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**12. KARTA TERENÓW O NUMERACH 21-23
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr 21 – 0,83 ha
 - b) teren nr 22 – 0,28 ha
 - c) teren nr 23 – 0,99 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY I DOLESIENIA
- 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) zakaz umieszczania reklam i szyldów.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd:
 - do terenu 21 ZL – od ulicy 31 KD-L 1/2,
 - do terenu 22 ZL – od drogi 38 KDW przez teren 03 MN1,
 - do terenu 23 ZL – od drogi 39 KDW;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) przez teren przepływa otwarty ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do zachowania;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) na terenie dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% powierzchni terenu;
 - c) zakaz grodzenia;
 - d) zakaz umieszczania reklam i szyldów.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 32 KD-D 1/2;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 25

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- a) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
**ZE,K – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA, TERENY URZĄDZEŃ
ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW**
- 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) zakaz umieszczania reklam i szyldów;
 - c) zakaz grodzenia;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2
 - b) przez teren przepływa otwarty ciek wodny, oznaczony na rysunku planu; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 d; zapewnić drogę eksploatacyjną wzdłuż cieku o szerokości min. 4,0 m;
 - c) ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego, o zasięgu orientacyjnie oznaczonym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja zbiornika zostanie uściślona na podstawie projektu

budowlanego; brzegi zbiornika umocnić materiałami naturalnymi; zapewnić dojazd eksploatacyjny do zbiornika; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3, lit. d.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 26

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 11,58 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-S 2/3 – DROGA EKSPRESOWA - ul. Chwaszczyńska z węzłem z ulicami Rdestową i Krzemową;
węzeł zapewnił będzie dwie relacje:
- włączenie do drogi ekspresowej poprzez pas włączania (kierunek do Gdyni),
- wyłączenie z drogi ekspresowej poprzez pas wyłączenia (kierunek z Gdyni).
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) wschodnia część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
 - b) należy ograniczyć zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu drogi na przyrodę i krajobraz.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie dotyczy.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 61,0 m, w tym w granicach planu min. 35,5 m i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zalecany docelowy przekrój – dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) istniejące w granicach terenu sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami ruchu drogowego – do przełożenia w planowaną strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej, oznaczoną na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9; w granicach strefy ograniczeń dopuszcza się wydzielenie pasów technicznych;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY:
 - a) w przekroju drogi przewidzieć dwupoziomowy węzeł z ulicami Rdestową i Krzemową z łącznicami;
 - b) w przekroju drogi przewidzieć ulice serwisowe obsługujące przyległe tereny;
 - c) ulice lokalne i ulice dojazdowe prostopadłe do ul. Chwaszczyńskiej połączone są z węzłem ulic zbiorczych – ul. Rdestowej i ul. Krzemowej, poprzez ulice serwisowe drogi ekspresowej;
 - d) w przekroju drogi dopuszcza się poprowadzenie trasy rowerowej, pod warunkiem usytuowania jej w pobliżu linii rozgraniczającej drogi i w uzgodnieniu z jej zarządcą;
 - e) realizacja drogi ekspresowej wymaga spełnienia zasad określonych w § 10 ust. 1 pkt 2, lit. a;
 - f) części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1, pkt 1;
 - g) część terenu, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie zagrożenia ewentualnym upadkiem maszty telekomunikacyjnego.

16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 27-28

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **27** – 1,10 ha
 - b) teren nr **28** – 4,42 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
27 KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Rdestowa

28 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Rdestowa

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) wschodnia część terenu 28 KD-Z 1/2 położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczona uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
 - b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulic, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub w związku z realizacją sieci infrastruktury technicznej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0 %, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) w przekroju ulic przewidzieć trasy rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulic).

17. KARTA TERENU O NUMERZE 29

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 2,29 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) w ulicy 29 KD-Z 1/2 należy wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 29 KD-Z 1/2 – min. 27,1 m.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 30-31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **30** – 0,25 ha
 - b) teren nr **31** – 1,00 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) w ulicy 31 KD-L 1/2 należy wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.

- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

**19. KARTA TERENÓW O NUMERACH 32 – 36
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **32** – 0,47 ha
 - b) teren nr **33** – 0,04 ha
 - c) teren nr **34** – 0,28 ha
 - d) teren nr **35** – 0,26 ha
 - e) teren nr **36** – 0,24 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie 32 KD-D 1/2 należy ograniczyć zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu drogi na przyrodę – obowiązują zasady określone § 4 ust.1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 32 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ulicy 33 KD-D 1/2 – 7,5 m i zgodnie z rysunkiem planu – fragment ulicy dojazdowej, pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu na terenie gminy Żukowo;
 - c) dla ulicy 34 KD-D 1/2 – min. 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla ulicy 35 KD-D 1/2 – min. 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla ulicy 36 KD-D 1/2 – min. 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica posiada plac do zawracania.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY:
 - a) części terenów 32 KD-D 1/2 i 36 KD-D 1/2, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) należy wprowadzić ograniczenia zagrożeń wynikających z negatywnego wpływu drogi 32 KD-D 1/2 na przyrodę poprzez budowę przepustów w rejonie oczek i cieków wodnych oraz zabezpieczeń chroniących przed wtargnięciem na drogę drobnych zwierząt;
 - c) część terenu 33 KD-D 1/2 znajduje się w strefie zagrożenia ewentualnym upadkiem masztu telekomunikacyjnego.

**20. KARTA TERENU O NUMERZE 37
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
- 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. 7,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się przejazd wyłącznie dla służb komunalnych.

**21. KARTA TERENU O NUMERZE 38 – 39
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **38** – 0,65 ha
 - b) teren nr **39** – 0,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla drogi 38 KDW – min. 11,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placami do zawracania;
 - b) dla drogi 39 KDW – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

**22. KARTA TERENU O NUMERZE 40
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,74 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH – stacja GPZ
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem i obsługą urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 6,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - g) zakaz umieszczania reklam.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 2/2 przez teren 14 P,U w miejscu wskazany na rysunku planu;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV ze strefą kontrolowaną o szerokości 20,0 m po obu stronach od osi linii wysokiego napięcia – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
- 6) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
- 7) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 8) oczka wodne do zachowania;
- 9) ciekły wodne do zachowania;
- 10) orientacyjne lokalizacje projektowanych zbiorników retencyjnych otwartych;
- 11) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 12) dojazdy do terenu.

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

§ 15

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski