

UCHWAŁA NR XLV/1020/10

Rady Miasta Gdyni

z dnia 25 sierpnia 2010 roku

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

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

§ 1

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

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

§ 2

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

- 1) Tereny zabudowy usługowej
 - a) **U – Zabudowa usługowa**
 - b) **US – Usługi sportu i rekreacji**
 - c) **UT – Usługi turystyki**
Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.
- 2) Tereny użytkowane rolniczo
 - a) **R – Tereny rolnicze**

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

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

- b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**
Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa; dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.
- 3) Tereny zieleni
- a) **ZN – Zieleń chroniona**
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
- b) **ZL – Lasy i dolesienia**
- c) **ZP – Zieleń urządzona**
- d) **ZE – Zieleń 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.
- e) **ZC – Cmentarze**
- 4) Tereny komunikacji
- a) **KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- b) **KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- c) **KD-X – Wydzielone publiczne ciągi pieszo – jezdne**
- d) **KDW-X – Ciągi pieszo – jezdne wewnętrzne**
- 5) Tereny infrastruktury technicznej
- a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
- b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych.**
2. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.
3. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.
4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.
5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz 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) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
- a) zachowanie i ochronę istniejących obszarów cennych przyrodniczo (obszarów użytków ekologicznych, obszarów zadrzewionych, obszarów wód powierzchniowych itp.);
- b) ustalenie przeznaczenia obszarów tworzących korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Kaczej pod zielenią ekologiczno-krajobrazową;
- c) ustalenie systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami leśnymi rejonu góry Donas a terenami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i korytarzem ekologicznym wzdłuż rzeki Kaczej;
- 2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu i walorów środowiska;
- 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego terenu cmentarza poewangelickiego z pierwszej połowy XIX wieku, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) ochrona historycznego układu przestrzennego cmentarza:
 - zachowanie i rewitalizacja układu kompozycyjnego, w tym układu mogił,
 - zachowanie i wyeksponowanie starodrzewu;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie cmentarza.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustalono:
 - a) system ciągów pieszych i rowerowych przebiegających wzdłuż ulic oraz w terenach zieleni;
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej: lasy, zieleń urządzona, zieleń ekologiczno-krajobrazowa;
- 2) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;
 - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

- 1) zasady ogólne:
 - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;

- b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - c) szyld wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź reklamy wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama lub konstrukcja sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą/konstrukcją;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
 - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny usług sportu, turystyki, zabudowy usługowej, zagrodowej i mieszkaniowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam za wyjątkiem: szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
 - b) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów, za wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących element systemu informacji miejskiej oraz za wyjątkiem reklam umieszczanych na urządzeniach sportowo-rekreacyjnych na terenie 19 ZP, o pow. reklamy do 3,0 m²;
 - c) tereny komunikacji:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących element systemu informacji miejskiej.
3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu po stronie ulicy, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. W przypadku konieczności dostosowania wysokości ogrodzeń do ukształtowania terenu dopuszcza się ich lokalne podwyższenia do wysokości 1,8 m.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

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

§ 8

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

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 2) na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi, oznaczone na rysunku planu – obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, przejazdów, przepustów i obiektów gospodarki wodnej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

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

§ 10

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ulicę lokalną - ul. Łanową oraz ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (planowaną do realizacji) – poza obszarem objętym planem;

- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

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

- b) budowę ulicy dojazdowej 50 KD-D, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu;

- c) budowę ciągów pieszo-jezdnych;

- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe

- warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 4) w przypadku możliwości dojazdu do nieruchomości różnymi drogami zaleca się wykonanie dojazdu z drogi o niższej klasie;
 - 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny;
 - b) usługi:
 - obiekty usług handlu – min. 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na punkt usługowy oraz 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - obiekty usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - obiekty sportu i rekreacji – zgodnie z indywidualną analizą zapotrzebowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - obiekty hotelarskie – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój/apartament;
 - c) cmentarze – min. 25 miejsc parkingowych na 1 ha;
 - d) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej – konieczna rozbudowa i przebudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: poprzez projektowany układ grawitacyjno-pompowy do sieci kanalizacji sanitarnej na terenie położonym po wschodniej stronie ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (projektowane przepompownie na terenach 05 ZP,US, 12 R,ZE); do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg odprowadzić projektowaną siecią kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej lub do zbiorników retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu na terenach: 04 ZP,US, 07 UT,US, 17 ZC,ZP i 18 ZP; na kanałach i kolektorach odprowadzających wody opadowe zastosować urządzenia podczyszczające i opóźniające przepływ;
 - b) wody opadowe z pozostałych obszarów, w tym zabudowy mieszkaniowej i usługowej retencjonować lub rozsączyć w granicach własnych działek;
 - c) na obszarach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu) nie dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do gruntu;
 - d) na rzece Kaczej ustala się lokalizację urządzeń wodnych - zbiorników retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu na terenie 25 ZE:
 - zbiornik „Wiczlino I” (z zaporą ziemną),
 - zbiornik „Wiczlino II” (z zaporą ziemną) – lokalizacja w przeważającej części poza obszarem objętym planem;
 - 4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na terenie dzielnicy Dąbrowa poprzez projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci);
 - 8) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
 - 9) inne zasady:

- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych lub rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
- b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

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; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) „**powierzchnia biologicznie czynna**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz powierzchnię wody na tym terenie;

- 7) „ochronie zachowawczej drzew” – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy na terenach publicznych – kontynuację dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;
- 8) „wymaganiach parkingowych” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 9) „stawce procentowej” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907**
 - 1) POWIERZCHNIA – 2,04 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
**U, RM – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
W GOSPODARSTWACH ROLNYCH LUB OGRODNICZYCH**
 - a) funkcje wyłączone:
 - wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłyby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich;
 - b) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach nr 49/4, 49/8 i 49/33.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L, 7,0 m od ciągu 61 KDW-X i 5,0 m od ciągu 60 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – do 550 m² w jednym gospodarstwie, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % pow. działki budowlanej;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej, w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;

- h) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - j) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na działkach nr: 49/8, 49/4 i 49/33) – 1 300 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd – od ulicy 49 KD-L i ciągów 60 KD-X, 61 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,23 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U,R – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ROLNICZE
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej we wskazanej na rysunku planu strefie RM1 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
 - b) funkcje wyłączone:
 - wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłyby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) część terenu, położoną w strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM1, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L (ul. Łanowej), 7,0 m od ciągu 61 KDW-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400 m²; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami,
 - dla zabudowy zagrodowej – do 550 m² w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % pow. działki budowlanej;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd – od ulicy 49 KD-L (z wyłączeniem odcinka łuku poziomego) i ciągu 61 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) **POWIERZCHNIA – 2,19 ha.**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U,R – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ROLNICZE

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej we wskazanej na rysunku planu strefie RM1 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- b) funkcje wyłączone:
 - wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłoby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich,

- wyklucza się realizację inwestycji określonych w § 8 ust. 1 pkt 4 – w strefach sanitarnych planowanego cmentarza;
 - c) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) część terenu, położoną w strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM1, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) oczko wodne oznaczone na rysunku planu – do zachowania.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; lub w nawiązaniu do nachylenia dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – do 550 m² w obrębie strefy RM1, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²,
 - dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej – do 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % pow. działki budowlanej;
 - g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednej strefie zabudowy zagrodowej;
 - h) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji kolejnego budynku mieszkalnego;
 - i) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - j) powyższe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczą szklarni, których realizację dopuszcza się przy zachowaniu poniższych warunków:
 - wysokość zabudowy – do 4,5 m,
 - rozpiętość konstrukcji – do 6,0 m,
 - min. odległość od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L – 6,0 m, od linii rozgraniczających ulicy 50 KD-D – 14,0 m;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

- b) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd – od ulic 49 KD-L i 50 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

- 1) **POWIERZCHNIA** – 11,49 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
ZP,US – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
 - a) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca (w tym realizowana na dz. nr 5/2 na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed uchwaleniem planu).
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) ustala się konieczność dostosowania projektowanej zabudowy i zagospodarowania do istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu; najcenniejsze zadrzewienia i zespoły roślinne należy zachować wykorzystując je w kompozycji zagospodarowania terenu;
 - c) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni terenu za wyjątkiem robót ziemnych niezbędnych dla realizacji zabudowy oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
 - zabudowy stanowiącej zaplecze obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy, zaplecze sanitarne, gospodarcze),
 - adaptowanej zabudowy zagrodowej oraz adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji kolejnego budynku mieszkalnego;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 50 KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – do 0,10 tej części powierzchni działki budowlanej, która zawarta jest w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- dla adaptowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej – do 250 m² na jednej działce budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe (np. tory golfowe, boiska, korty tenisowe, tory zjazdowe, krosowe), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
 - j) dopuszcza się lekkie zadaszenia nad terenowymi urządzeniami sportowymi;
 - k) przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego orientacyjnie wskazaną na rysunku planu;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (obszaru rekreacyjno-sportowego) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – 30 000 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 000 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla adaptowanej zabudowy zagrodowej – 6 000 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd – od ulicy 50 KD-D;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) na terenie 04 ZP,US lub/i 17 ZC,ZP uwzględnić teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa), szczegółową lokalizację i powierzchnię terenu należy uzgodnić z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

- 1) **POWIERZCHNIA** – 5,03 ha.
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
ZP,US – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
 - a) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) zakaz wykopów, wyrobisk, i innych przekształceń powierzchni terenu za wyjątkiem robót ziemnych niezbędnych dla realizacji zabudowy oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
 - zabudowy stanowiącej zaplecze obszarów sportowo-rekreacyjnych (np. budynek klubowy, zaplecze sanitarne, gospodarcze),
 - adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45° lub w nawiązaniu do dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 250 m² na jednej działce budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% działki budowlanej;
 - h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - i) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe (np. boiska, korty tenisowe), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (obszaru sportowo-rekreacyjnego) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – 6 000 m²;
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 000 m².
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd – od ulic 49 KD-L, 50 KD-D i ciągu 53 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) przewidzieć teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K na rysunku planu, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 6. KARTA TERENU O NUMERZE 06 - 07
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **06** – 0,87 ha;
 - b) teren nr **07** – 2,02 ha.
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) od strony ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - b) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) na terenie 07 UT,US oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się; intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12,0 m od linii rozgraniczających ul. 49 KD-L i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 06 UT,US – do 1 000 m²; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 300 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami,
 - dla terenu 07 UT,US – do 600 m²; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 300 m², przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min 60% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - h) na terenie 07 UT,US przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
 - 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000 m².
 - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
 - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
 - a) dojazd – od ulicy 49 KD-L, ciągów 51 KD-X i 62 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
 - 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 7. KARTA TERENU O NUMERZE 08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 2,75 ha.
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

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

8. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) od strony ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - b) teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się; intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45° lub w nawiązaniu do dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 250 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min 80% powierzchni działki budowlanej;
 - g) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3 000 m².
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
 - a) dojazd – od ciągu 51 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 - 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **10** – 7,53 ha;
 - b) teren nr **11** – 7,60 ha;
 - c) teren nr **12** – 10,71 ha;
 - d) teren nr **13** – 0,83 ha;
 - e) teren nr **14** – 1,35 ha;
 - f) teren nr **15** – 1,64 ha;
 - g) teren nr **16** – 0,80 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

R,ZE –TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

- a) na terenach 10 R,ZE - 13 R,ZE dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, we wskazanych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
 - b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi opieki społecznej na terenie 12 R,ZE oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 13 R,ZE (realizowana na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed uchwaleniem planu).
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) części terenów 10 R,ZE - 13 R,ZE, położone w strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM1 i RM2, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) tereny 10 R,ZE - 14 R,ZE położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - c) na terenach 10 R,ZE i 15 R,ZE, obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
 - d) dla ochrony rozległych otwarć krajobrazowych na dolinę i tereny zieleni wzdłuż rzeki Kaczej, zaleca się ograniczenie wysokości drzew w obszarach korytarzy widokowych, oznaczonych na rysunku planu na terenach 11 R,ZE i 12 R,ZE.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
 - zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, w wyznaczonych strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej,
 - adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług opieki społecznej, gdzie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenów, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - c) wysokość zabudowy:
 - do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - na terenie 10 R,ZE, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy – do 10,5 m od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 9,0 m od strony terenu wyżej położonego, oraz do 3 kondygnacji, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
 - d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45° lub w nawiązaniu do nachylenia dachu istniejącego; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy zagrodowej w strefach RM1 – do 550 m² w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²; nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w strefach RM1, za wyjątkiem gospodarstw rolnych lub ogrodniczych o powierzchni powyżej 4,0 ha, gdzie dopuszcza się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - dla zabudowy w strefach RM2 – do 300 m² w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²; nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w jednej strefie RM2, za wyjątkiem dz. nr 43/27, gdzie dopuszcza się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (po jednym lokalu mieszkalnym każdy),
 - dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług opieki społecznej – do 250 m²;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95 % poza strefami zabudowy zagrodowej;

- h) na terenach 10 R,ZE i 12 R,ZE przewidzieć ciągi piesze i pieszo-rowerowe – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - i) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
 - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - j) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 – 6 000 m², z zastrzeżeniem lit. b i c;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 położonej w obrębie działki nr 43/27 – 1 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 położonej w obrębie działki nr 69/6 – 4 500 m².
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenów 10 R,ZE - 16 R,ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów 10 R,ZE, 12 R,ZE i 14 R,ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny 15 R,ZE i 16 R,ZE położone są w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej; w zagospodarowaniu terenów uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4; obszar strefy sanitarnej zagospodarować zielenią urządzoną oraz pozostawić istniejącą zielenią leśną;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
 - do terenu 10 R,ZE od ulicy 49 KD-L oraz od ciągu 60 KD-X,
 - do terenu 11 R,ZE od ciągów 52 KD-X i 53 KD-X,
 - do terenu 12 R,ZE od ulicy 49 KD-L oraz ciągów 52 KD-X, 53 KD-X i 62 KDW-X,
 - do terenu 13 R,ZE ulicą serwisową biegnącą wzdłuż ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
 - do terenu 14 R,ZE od ciągu 52 KD-X,
 - do terenu 15 R,ZE od ciągów 55 KD-X i 56 KD-X,
 - do terenu 16 R,ZE od ciągów 55 KD-X i 57 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) na terenie 12 R,ZE przewidzieć teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K na rysunku planu, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
10. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907
- 1) **POWIERZCHNIA** – 24,74 ha.
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

ZC,ZP – CMENTARZ, ZIELEŃ URZĄDZONA

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
 - b) ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z projektu zagospodarowania cmentarza;
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić walory krajobrazowe; elementy kompozycji przestrzennej kształtować w nawiązaniu do naturalnego ukształtowania terenu.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m; ograniczenie wysokości nie dotyczy kaplicy ani dominant kompozycyjnych wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;
 - c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
 - e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni terenu;
 - g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w szczególności:
 - lokalizację kaplicy, krematorium, zaplecza administracyjno-gospodarczego,
 - strefę lokalizacji pochówków ziemnych, pochówków urnowych, kolumbariów, pól pamięci,
 - strefę spacerowo – parkową z obiektami małej architektury,
 - powiązanie terenu z zewnętrznymi ciągami spacerowymi;
 - h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić walory krajobrazowe - naturalne ukształtowanie i pokrycie terenu, w maksymalnym zakresie zachować zieleń wysoką, oczka i ciekły wodne; oraz uwzględnić elementy kompozycji orientacyjnie wskazane na rysunku planu:
 - główne osie kompozycyjne – wynikające z naturalnego ukształtowania terenu,
 - wnętrze krajobrazowe – pozostawić wgląd w otwarte wnętrze krajobrazowe, w obrębie wnętrza krajobrazowego wykluczyć zieleń wysoką,
 - dominanty kompozycyjne – obiekty podkreślające założenie kompozycyjne, np. krzyż, kapliczka, rzeźba,
 - punkt widokowy;
 - i) przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego z wykorzystaniem istniejącego oczka wodnego;
 - j) zakaz lokalizacji reklam;
 - k) ogrodzenia – zgodnie z projektem zagospodarowania cmentarza i zieleni urządzonej; dopuszcza się ogrodzenia pełne, pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.: zróżnicowanie faktury, cofnięcie cokołu i zastosowanie odmiennego materiału np. kamienia, cegły.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) części terenu oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) strefy pochówków zlokalizować zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4 – w taki sposób, aby strefa sanitarna cmentarza nie obejmowała istniejącej zabudowy mieszkaniowej / zagrodowej, a ponadto:
 - strefy pochówków zlokalizować w odległości min. 50 m od granicy z gminą Żukowo;
 - obszar strefy sanitarnej zagospodarować zielenią urządzoną oraz zachować istniejącą zieleń leśną;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd główny – od ulicy 49 KD-L, dojazd gospodarczy – od ciągów 55 KD-X, 56 KD-X;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc postojowych na terenach 18 ZP, 19 ZP i 28 ZE;
 - c) na terenie 04 ZP, US lub/i 17 ZC, ZP przewidzieć teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa), szczegółową lokalizację i powierzchnię terenu należy uzgodnić z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
- a) ze względu na położenie terenu w obszarze zasobowym ujęcia wody Wiczlino, lokalizację stref pochówków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrogeologicznych i oceną ich wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych.

11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18 - 20 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **18** – 4,16 ha;
- b) teren nr **19** – 14,03 ha;
- c) teren nr **20** – 0,59 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 19 ZP (na dz. nr 35).

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 19 ZP oczko wodne oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
- b) tereny 19 ZP i 20 ZP położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- c) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni terenu, za wyjątkiem terenu 19 ZP, gdzie dopuszcza się niezbędne roboty ziemne dla realizacji terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 19 ZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego terenu cmentarza poewangelickiego; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem terenu 19 ZP, gdzie dopuszcza się:
 - adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenów, bez możliwości realizacji następnego mieszkania,
 - działania inwestycyjne w celu przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zaplecze obszarów rekreacyjnych (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego, zaplecze sanitarne, usługi gastronomii),
 - poza obszarem wskazanym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – parterowe budynki, związane z obsługą wyciągów narciarskich lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o powierzchni do 30 m² i wysokości do 4,5 m;
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
- d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m²) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 300 m² w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m²;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% pow. terenu;
- h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
 - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,

- kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- i) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się:
 - terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji np. ścianki wspinaczkowe, rowerowe tory krosowe, place zabaw,
 - ponadto na terenie 19 ZP – urządzenia związane z narciarstwem i saneczkarstwem, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - parkingi związane z obsługą cmentarza lub obsługą obszarów rekreacyjnych; zaleca się urządzenie parkingów z nawierzchnią trawiastą;
- j) na terenie 19 ZP przewidzieć drogę wewnętrzną, wskazaną orientacyjnie na rysunku planu, obsługującą wyciągi narciarskie lub inne urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- k) przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- l) w zagospodarowaniu terenów 18 ZP i 19 ZP uwzględnić punkty widokowe (na terenie 19 ZP punkt widokowy na istniejącej konstrukcji wieżowej);
- m) na terenie 18 ZP przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego z wykorzystaniem istniejącego oczka wodnego;
- n) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) części terenów 18 ZP i 19 ZP oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów 18 ZP i 19 ZP oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny 18 ZP i 19 ZP położone są w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej; w zagospodarowaniu terenów uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazdy:
 - do terenu 18 ZP – od ulicy 49 KD-L i od ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 19 ZP – od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X i 58 KD-X,
 - do terenu 20 ZP – od ciągów 57 KD-X i 58 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) na szczycie góry Donas, w sąsiedztwie wieży widokowej, dopuszcza się lokalizację parkingu – wyłącznie dla pojazdów osób niepełnosprawnych i obsługi technicznej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

12. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 21 - 22**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) **POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **21** – 1,09 ha;
- b) teren nr **22** – 0,70 ha.

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

ZN – ZIELEŃ CHRONIONA

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

- a) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) tereny stanowią użytki ekologiczne: 21 ZN – „Bazyliowa łąka”, 22 ZN – „Leśne bagno”; obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy i zmiany sposobu użytkowania terenów; tereny należy pozostawić w stanie naturalnym;
 - b) zakaz grodzenia; zakaz lokalizacji reklam.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 23 - 30
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907**

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **23** – 0,52 ha;
 - b) teren nr **24** – 0,78 ha;
 - c) teren nr **25** – 8,90 ha;
 - d) teren nr **26** – 0,86 ha;
 - e) teren nr **27** – 0,72 ha;
 - f) teren nr **28** – 0,29 ha;
 - g) teren nr **29** – 1,29 ha;
 - h) teren nr **30** – 0,99 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny 23 ZE – 25 ZE, 28 ZE położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) przez tereny 25 ZE i 26 ZE przepływa rzeka Kacza, należy pozostawić otwarte koryto rzeki;
 - c) na terenie 27 ZE ciek wodny oznaczony na rysunku planu – do zachowania;
 - d) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni ziemi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe – realizację obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji i terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% pow. terenu;
 - c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu; wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
 - d) na terenach 24 ZE, 25 ZE przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - e) na terenach 25 ZE i 26 ZE brzegi rzeki Kaczej umacniać materiałami naturalnymi;
 - f) na terenie 25 ZE przewidzieć lokalizację zbiorników retencyjnych „Wiczlino I” i „Wiczlino II” (w części), orientacyjnie wskazanych na rysunku planu; szczegółowy zasięg zbiorników zostanie uściślony na podstawie projektów budowlanych; należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do zbiorników z wykorzystaniem, przystosowanych do ruchu pojazdów mechanicznych, ciągów pieszych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
 - g) na terenie 25 ZE dopuszcza się realizację mostu umożliwiającego przejście i przejazd eksploatacyjny przez rzekę Kaczę;
 - h) na terenach 28 ZE – 30 ZE dopuszcza się urządzenie parkingów z nawierzchnią trawiastą;
 - i) zakaz lokalizacji reklam;
 - j) na terenach 25 ZE i 26 ZE ustala się zakaz grodzenia; na pozostałych terenach ogrodzenia powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) części terenów 23 ZE – 26 ZE oraz 29 ZE – 30 ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu 25 ZE oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie zagrożonych zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) części terenu 25 ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd:
 - do terenu 23 ZE – od ciągu 52 KD-X,
 - do terenu 24 ZE – od ciągu 52 KD-X przez teren 08 UT,US,
 - do terenu 25 ZE – od ciągu 52 KD-X i 53 KD-X,
 - do terenu 26 ZE – od ciągów 53 KD-X i 54 KD-X,
 - do terenu 27 ZE – od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 28 ZE – od ulicy 49 KD-L i ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 29 ZE – od ciągu 57 KD-X,
 - do terenu 30 ZE – od ciągu 57 KD-X.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY

- a) projekty zbiorników retencyjnych „Wiczlino I” i „Wiczlino II” należy poprzedzić oceną oddziaływania inwestycji na rezerwat przyrody „Kacze Łęgi”, znajdujący się poza obszarem objętym planem i przyjąć rozwiązania w zakresie przejścia i odprowadzania wód opadowych z terenów zlewni nie mające negatywnego wpływu na ochronę przyrody rezerwatu.

14. KARTA TERENÓW O NUMERACH 31 - 48

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **31** – 2,07 ha;
- b) teren nr **32** – 9,33 ha;
- c) teren nr **33** – 0,86 ha;
- d) teren nr **34** – 3,30 ha;
- e) teren nr **35** – 2,44 ha;
- f) teren nr **36** – 0,09 ha;
- g) teren nr **37** – 0,10 ha;
- h) teren nr **38** – 0,96 ha;
- i) teren nr **39** – 1,86 ha;
- j) teren nr **40** – 40,17 ha;
- k) teren nr **41** – 0,13 ha;
- l) teren nr **42** – 2,17 ha;
- m) teren nr **43** – 11,96 ha;
- n) teren nr **44** – 0,09 ha;
- o) teren nr **45** – 0,30 ha;
- p) teren nr **46** – 0,80 ha;
- q) teren nr **47** – 1,22 ha;
- r) teren nr **48** – 1,97 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY I DOLESIENIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny 31 ZL, 35 ZL – 40 ZL oraz 48 ZL położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) na terenie 40 ZL przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - c) dopuszcza się urządzenie tras narciarskich do narciarstwa biegowego z wykorzystaniem dróg i ścieżek leśnych;
 - d) przez teren 34 ZL dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z wykorzystaniem istniejących rowów melioracyjnych;
 - e) zakaz lokalizacji reklam; zakaz grodzienia.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) części terenów: 31 ZL - 33 ZL, 35 ZL - 44 ZL oraz 46 ZL - 48 ZL oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) części terenów 40 ZL i 45 ZL, oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd:
 - do terenu 31 ZL od ciągu 53 KD-X,
 - do terenu 32 ZL od ciągu 53 KD-X,
 - do terenu 33 ZL od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 34 ZL od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 35 ZL od ciągu 54 KD-X,
 - do terenu 36 ZL od ulicy 49 KD-L,
 - do terenu 40 ZL od ulicy 49 KD-L i od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X, 58 KD-X,
 - do terenu 41 ZL od ciągu 57 KD-X,
 - do terenu 42 ZL od ciągów 57 KD-X i 59 KD-X,
 - do terenu 43 ZL od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X i 59 KD-X,
 - do terenu 44 ZL od ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 45 ZL od ciągu 56 KD-X,
 - do terenu 46 ZL od ciągu 55 KD-X;
 - do terenu 47 ZL od ciągu 55 KD-X,
 - do terenu 48 ZL od ciągów 57 KD-X i 58 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 49

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

- 1) POWIERZCHNIA – 2,02 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Łanowa
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu położona jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona pętlą autobusową.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) **INNE ZAPISY**

- a) w przekroju ulicy przewidzieć dwukierunkową ścieżkę rowerową;
- b) w rejonie pętli autobusowej dopuszcza się realizację parterowego obiektu socjalnego dla kierowców, zlokalizowanego w sposób nie kolidujący z ruchem pojazdów i ruchem pasażerskim;
- c) części terenu oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 50**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) **POWIERZCHNIA** – 0,36 ha.

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

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

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

5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

a) min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania.

6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA** – wg § 10 ust. 2.

7) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.

8) **INNE ZAPISY**

a) wzdłuż ulicy przebiega trasa rowerowa;

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

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 51 – 60**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) **POWIERZCHNIA**

a) teren nr **51** – 0,17 ha;

b) teren nr **52** – 0,41 ha;

c) teren nr **53** – 0,40 ha;

d) teren nr **54** – 0,22 ha;

e) teren nr **55** – 0,78 ha;

f) teren nr **56** – 0,14 ha;

g) teren nr **57** – 0,60 ha;

h) teren nr **58** – 0,21 ha;

i) teren nr **59** – 0,17 ha;

j) teren nr **60** – 0,13 ha.

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY

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

a) tereny 51 KD-X, 52 KD-X, 59 KD-X i 60 KD-X oraz część terenu 53 KD-X położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

a) ciąg nr 55 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) ciąg nr 57 KD-X – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) pozostałe ciągi – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) ciągi 51 KD-X, 52 KD-X, 58 KD-X – zakończone placem do zawracania.

6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA** – wg § 10 ust. 2.

7) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.

- 8) **INNE ZAPISY**
- a) wzdłuż ciągów 53 KD-X, 54 KD-X oraz 55 KD-X, 57 KD-X przebiegają trasy rowerowe;
 - b) części terenów 58 KD-X, 59 KD-X oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 61 - 62
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907**
- 1) **POWIERZCHNIA**
 - a) teren **61** – 0,11 ha;
 - b) teren **62** – 0,06 ha.
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
KDW-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY WEWNĘTRZNY
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
 - 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - a) ciąg 61 KDW-X – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ciąg zakończony placem do zawracania;
 - b) ciąg 62 KDW- X – 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA** – wg § 10 ust. 2.
 - 7) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
 - 8) **INNE ZAPISY**
 - a) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) linie podziałów terenów na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
 - 6) strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 7) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
 - 8) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - 9) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
 - 10) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi;
 - 11) oczka wodne do zachowania;
 - 12) cieki wodne do zachowania/rzeka Kacza;
 - 13) lokalizacje zbiorników retencyjnych;
 - 14) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
 - 15) główne ścieżki i trasy rowerowe.
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 15

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

§ 16

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

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

§ 17

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski