

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/15**  
**Rady Miasta Gdyni**  
**z dnia \_\_\_\_\_ 2015 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami<sup>1</sup>) 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. zmianami<sup>2</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo oznaczony numerem ewidencyjnym 0605 obejmujący obszar o powierzchni 81,53 ha, którego granice przebiegają:
  - od północy – wzdłuż Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, następnie wzdłuż granicy terenów leśnych, dalej wzdłuż leśnej drogi gruntowej prowadzącej do ul. Chabrowej,
  - od wschodu – wzdłuż granicy terenów leśnych,
  - od południa – wzdłuż ul. Marszewskiej obejmując pas lasu o szerokości ok. 10 m od krawędzi istniejącej jezdni, następnie wzdłuż Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo,
  - od zachodu – wzdłuż Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo.zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 16 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

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

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645 poz. 1318 z 2014 roku poz. 379, poz. 1072.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951 poz. 1445 z 2013 roku poz. 21 poz. 405 poz. 1238 poz. 1446, z 2014 roku poz. 379 poz. 768 poz. 1133, z 2015 roku poz. 22.

- b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań**  
Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 6 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
- 2) Tereny użytkowane rolniczo:
- a) **R – Tereny rolnicze**
- b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**  
Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa; dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.
- 3) Tereny zieleni i wód:
- a) **ZL – Lasy**
- b) **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 i półnaturalne łąki oraz pastwiska.
- 4) Tereny komunikacji:
- a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
- b) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
- 5) Tereny infrastruktury technicznej:
- a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.
3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.
4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.
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 użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest 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 zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (lasów, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.);
- 2) uwzględnienie niezbędnych parametrów dróg, minimalizując zajęcie lasów i innych terenów cennych przyrodniczo oraz zasięg niezbędnych robót ziemnych wzdłuż ul. Marszewskiej;

- 3) ograniczenie zabudowy do istniejących siedlisk w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych dna doliny Potoku Marszewskiego oraz ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
  - 4) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: chronionej, urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej;
  - 5) ochrona naturalnego przebiegu potoku Marszewskiego, z dopuszczeniem odtworzenie koryta na jego końcowym odcinku, przy wschodniej granicy planu, przed skanalizowanym odcinkiem potoku;
  - 6) zapewnienie możliwości rozwoju Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo.
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) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody:
    - a) pomnik przyrody nr 15 w rejestrze gminnym – sosna wejmutka; obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Zarządzenia nr 42/86 Wojewody Gdańskiego z dnia 25.11.1986 r.;
  - 2) obszar położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; obowiązują przepisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) ochronie podlega naturalny przebieg Potoku Marszewskiego, dopuszcza się odtworzenie koryta i korektę przebiegu na końcowym odcinku przy wschodniej granicy planu przed skanalizowanym odcinkiem potoku; w przypadku regulacji końcowego odcinka Potoku Marszewskiego w granicach koryta wprowadzić zróżnicowaną, wielowarstwową zieleń, zgodną z warunkami siedliskowymi dna doliny; brzegi potoku umacniać materiałami naturalnymi;
  - 4) na części terenów 03 R,ZE oraz 08 ZL znajduje się obszar źródłiskowy Potoku Marszewskiego oznaczony na rysunku planu – zakaz ingerencji w strukturę podłoża w tym obszarze; należy zachować naturalny charakter koryta potoku. Na terenie źródłiska znajdują się stanowiska roślin objętych ochroną – obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
  - 5) ochronie podlega krajobraz kulturowy osady leśnej Marszewo, gdzie obowiązuje zachowanie obszaru otwartego dna doliny, tj. wyłączenie z zabudowy o charakterze innym niż siedliskowy;
  - 6) zachodnia część obszaru znajduje się w granicach Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo utworzonego decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr GDOŚ/DOPobiz-4210-1/2875/10/jr z dnia 4 sierpnia 2010 r. – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
    - a) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        - i) budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, ul. Marszewska 4;

- b) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
  - c) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
  - d) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
- 3) ustala się strefę ochrony archeologicznej obejmującą miejsce lokalizacji osady otwartej z epoki wczesnego średniowiecza, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której istnieje możliwość wystąpienia pod powierzchnią ziemi palenisk, jam, półziemianek, warsztatów produkcyjnych oraz warstw kulturowych.

W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
  - a) system ciągów pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych przebiegających wzdłuż ulic, przez tereny leśne oraz teren osady leśnej;
  - b) system tras rowerowych;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
  - a) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
    - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
    - 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 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 oznaczający miejsce wykonywania działalności gospodarczej, zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
  - b) w przypadku, gdy ilość drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być w miarę możliwości, tej samej wielkości i winny być zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;
  - c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku; w przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna

- krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
- e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy, tablice LCD, LED itp.;
  - f) umieszczenie szyldu lub reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania; na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością;
  - g) 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 wykaczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz części zainwestowanej Leśnego Ogrodu Botanicznego:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m<sup>2</sup> i reklam o pow. do 3,0 m<sup>2</sup> – związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
    - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
  - b) tereny rolnicze, tereny zieleni i lasów:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
  - c) tereny dróg i ulic oraz tereny infrastruktury technicznej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za 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 oraz ogólnodostępnych ciągów pieszych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Gabaryty tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) oraz ich lokalizacja powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

## § 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) część obszaru planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do

realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000 r.

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

- 2) przez obszar objęty planem przepływa Potok Marszewski zaliczony do pozostałych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną, nie istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa – obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Przewiduje się zachowanie naturalnego charakteru potoku z dopuszczeniem regulacji i korekty przebiegu na końcowym odcinku przy wschodniej granicy planu przed skanalizowanym odcinkiem potoku;

- 3) na obszarze objętym planem, wzdłuż Potoku Marszewskiego, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi. Na rysunku planu określono orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowania: „Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni”, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A., 2006 r. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód.

W przypadku zaliczenia terenu do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w drodze wykonania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, wykonywanie robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym budowa obiektów budowlanych, będzie możliwa jedynie za zgodą Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią;

- 4) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulicy Marszewskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 5) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

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.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą ulicę Marszewską (ulica zbiorcza);
- 2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
  - a) przebudowa ulicy zbiorczej 14 KD-Z 1/2 (ul. Marszewska) – jednojezdniowej z dwoma

- pasami ruchu (obejmująca m.in. budowę poboczy, realizację platform przystankowych z wiatami, budowę trasy pieszo-rowerowej prowadzącej do Leśnego Ogródu Botanicznego);
- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
  - 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
    - a) budynki zagrodowe:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;
    - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
    - c) obiekty Leśnego Ogródu Botanicznego Marszewo:
      - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
    - d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
    - e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
  - 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
    - b) obiekty Leśnego Ogródu Botanicznego Marszewo:
      - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem;
    - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
  - 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 sieci wodociągowej;
    - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody dla Leśnego Ogródu Botanicznego Marszewo oraz terenu 01 MN1;
    - b) przez obszar objęty planem przebiega przewód sieci wodociągowej; w strefie o szerokości po 1,5 m od zewnętrznej krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
    - a) przez obszar objęty planem przebiega główny kolektor kanalizacji sanitarnej; w strefie o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic

- strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
    - a) z terenów komunikacji samochodowej – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem), do gruntu;
    - b) z pozostałych terenów zagospodarować w granicach własnych działek poza korytem potoku;
  - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
    - a) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi średniego i niskiego ciśnienia ze strefami kontrolowanymi o szerokości: 3,0 m dla gazociągu ś/c DN200, 2,0 m dla gazociągu ś/c DN300 i 1,0 m dla gazociągu n/c DN80, w obrębie których nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy kontrolowanej;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło:
    - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
    - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, 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, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
    - c) dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci cieplnej lub gazowej;
    - d) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
    - e) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedynego lub podstawowego źródła ciepła;
  - 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
    - a) stacje transformatorowe:
      - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
      - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
  - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
  - 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc 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-jezdných, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury krzyżują się z ciekami wodnymi, zaleca się prowadzenie ich pod dnem koryta tego cieku;



- b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek 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;
- 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 atyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną 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; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących.
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 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), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, 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 (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 6) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 7) **„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 0605

- 1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - b) na części terenu wzdłuż ul. Marszewskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
2. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,20;
  - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
  - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>;
  - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu;
  - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; w przypadku zastosowania urządzeń produkujących energię na części elewacji (ściany solarne, kolektory słoneczne) dopuszcza się inne kolory tych urządzeń dostosowane do kolorystyki całej elewacji;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
  - g) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania 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) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
  - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3.
- 4) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1300 m<sup>2</sup>.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **2. KARTA TERENU O NUMERZE 02**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,06 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**

- a) funkcje adaptowana – zabudowa wielorodzinna powyżej 6 mieszkań.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) na części terenu wzdłuż ul. Marszewskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – 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) intensywność zabudowy – 0,3;
  - b) wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu;
  - c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połąci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym  $35^{\circ} \pm 3^{\circ}$  i kalenicy równoległej do dłuższego boku budynku; dopuszcza się lukarny na długości do 50% długości elewacji frontowej budynku; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza  $25 \text{ m}^2$ ; dopuszcza się adaptację istniejących dachów płaskich;
  - d) materiały elewacyjne i pokrycie dachów stromych – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień, dachówka ceramiczna lub cementowa; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu;
  - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; w przypadku zastosowania urządzeń produkujących energię na części elewacji (ściany solarne, kolektory słoneczne) dopuszcza się inne kolory tych urządzeń dostosowane do kolorystyki całej elewacji;
  - f) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że linie zabudowy nie dotyczą budynków gospodarczych do wysokości 5,0 m;
  - g) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - i) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika  $2,0 \text{ m}^2/10,0 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;
  - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania 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;
- k) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
  - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup> (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 2400 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

### **3. KARTA TERENÓW O NUMERACH 03-06**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

##### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **03** – 9,54 ha
- b) teren nr **04** – 0,32 ha
- c) teren nr **05** – 2,34 ha
- d) teren nr **06** – 0,91 ha

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

**R,ZE – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA – dawna osada leśna Marszewo**

- a) na terenach 03 R,ZE, 05 R,ZE, 06 R,ZE dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, we wskazanych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustawy Prawo wodne.

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

- a) część terenu, położona w strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – RM, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
- c) na części terenu 03 R,ZE znajduje się obszar źródliskowy Potoku Marszewskiego – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 1 pkt 4;
- d) przez tereny 03 R,ZE i 06 R,ZE przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 1 pkt 3.

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

- a) na części terenu 03 R,ZE znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

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

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:
  - zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w wyznaczonych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych. Przebieg granic stref RM od strony Potoku

- Marszewskiego wskazano orientacyjnie – w odległości 1,5 m od linii brzegu potoku. W celu zapewnienia bezkolizyjnego dostępu do Potoku Marszewskiego, należy pozostawić wzdłuż niego pas terenu z przeznaczeniem na ciągi komunikacyjne i ogólnodostępne tereny zieleni,
- obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji, z zastrzeżeniem obszaru, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 4;
- 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 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m<sup>2</sup>; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych o innym kącie nachylenia połąci dachowej;
  - e) materiały elewacyjne i pokrycie dachów stromych – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień, dachówka ceramiczna lub cementowa; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu;
  - f) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; w przypadku zastosowania urządzeń produkujących energię na części elewacji (ściany solarne, kolektory słoneczne) dopuszcza się inne kolory tych urządzeń dostosowane do kolorystyki całej elewacji;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 15 KD-X, dla terenu 05 R,ZE w linii zabudowy istniejącej przy ul. Marszewskiej 3 – zgodnie z rysunkiem planu;
  - h) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy zagrodowej w strefach RM1 – do 250 m<sup>2</sup> w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>, nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednej strefie RM1,
    - dla zabudowy zagrodowej w strefach RM2 – do 450 m<sup>2</sup> w obrębie każdej strefy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>, nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednej strefie RM2;
  - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90 % poza strefami zabudowy zagrodowej;
  - j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania 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;
  - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 – 6 000 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) przez tereny 03 R,ZE i 06 R,ZE przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - c) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

- d) na terenie 03 R,ZE występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd – od 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska poprzez ciąg pieszo-jezdny 15 KD-X i poprzez ciąg pieszo-jezdny 14 KD-X; do terenu 03 R,ZE dopuszcza się dojazd bezpośrednio od 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
  - c) na terenach występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanału sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
  - d) na terenach występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**4. KARTA TERENU O NUMERZE 07  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZE,K – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA, TERENY URZĄDZEŃ  
ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
  - b) zaleca się zachowanie istniejącego zadrzewienia; w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzić zieleń o właściwym geograficznie i siedliskowo składzie gatunkowym.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; dopuszcza się realizację dojazdów eksploatacyjnych do obsługi urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
  - c) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) dojazd od ulicy 14 KD-D 1/2 – ul. Marszewska;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
  - a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej.

**5. KARTA TERENÓW O NUMERACH 08-09  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

- 1) POWIERZCHNIA:
  - a) teren nr **08** – 21,78 ha
  - b) teren nr **09** – 26,68 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZL – LASY, w tym Leśny Ogród Botaniczny Marszewo**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 09 ZL znajduje się pomnik przyrody nr 15 w rejestrze gminnym – sosna wejmutka – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, zawarte w przepisach wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1;
  - b) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
  - c) na części terenu 08 ZL znajduje się obszar źródłkowy Potoku Marszewskiego – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 1 pkt 4;
  - d) części terenów położone są w granicach Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 6.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
  - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
      - przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów gospodarki leśnej i/lub obiektów związanych z prowadzeniem Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo na powierzchni rzutu nieprzekraczającej 50 % powierzchni zabudowy istniejącego obiektu,
      - parterowych gospodarczych obiektów budowlanych, wież widokowych, kładek pieszych i innych obiektów przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i/lub Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo,
      - obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych niezbędnych do realizacji zadań Leśnego Ogrodu Botanicznego,
      - obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp,
      - obiektów infrastruktury technicznej;
    - b) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3.
  - 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
  - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - a) części terenów znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
    - b) części terenu 09 ZL, oznaczony na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
    - c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
  - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
    - a) dojazd – od 14 KD-Z 1/2 – ul. Marszewska;
    - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
    - c) na terenie 09 ZL znajduje się lokalne ujęcie wody obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
    - d) na terenie 09 ZL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanału sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
    - e) na terenach występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
    - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
  - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## **6. KARTA TERENÓW O NUMERACH 10-13**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

#### **1) POWIERZCHNIA:**

- a) teren nr **10** – 0,89 ha
- b) teren nr **11** – 4,60 ha
- c) teren nr **12** – 7,52 ha
- d) teren nr **13** – 0,96 ha

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

##### **ZL – LASY**

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

- a) tereny położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
- b) przez teren 11 ZL i 12 ZL oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 10 ZL przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenie 12 ZL znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, ul. Marszewska 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
    - przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów gospodarki leśnej z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
    - parterowych gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej o architekturze dostosowanej do istniejących obiektów, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
    - obiektów małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji,
    - obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp,
    - obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie dotyczy.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren 10 ZL oraz części terenów 11 ZL i 12 ZL znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren 10 ZL oraz części terenów 11 ZL i 12 ZL, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - c) przez teren 11 ZL i 12 ZL oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 10 ZL przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - d) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) na terenach 12 ZL i 13 ZL przewidzieć główne trasy rowerowe – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
  - b) na terenie 13 ZL występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
  - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanału sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
  - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - e) na terenie 12 ZL znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
  - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
  - a) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego z wykorzystaniem istniejącej na terenie 13 ZL drogi leśnej (umożliwiającego bezpieczny dostęp pieszo-rowerowy do Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo).

**7. KARTA TERENU O NUMERZE 14  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

- 1) POWIERZCHNIA – 4,05 ha



2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Marszewska**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na części terenu znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) przewidzieć ciąg pieszo-rowerowy o szerokości min. 3,0 m wzdłuż południowej krawędzi ul. Marszewskiej umożliwiając bezpieczny dostęp pieszo-rowerowy do Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo;

b) przewidzieć zatoki autobusowe;

c) w liniach rozgraniczających ulicy w rejonie Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść pieszych;

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

e) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzeczными – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**8. KARTA TERENU O NUMERZE 15-16**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0605**

1) POWIERZCHNIA:

a) teren nr **15** – 0,58 ha

b) teren nr **16** – 0,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KD-X– CIĄG PIESZO – JEZDNY I ROWEROWY**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren 15 KD-X i 16 KD-X położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;

b) przez teren 15 KD-X przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 1 pkt 3.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) tereny 15 KD-X i 16 KD-X znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) część terenu 15 KD-X oraz teren 16 KD-X oznaczone na rysunku planu, stanowią obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzeczными – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) przez tereny 15 KD-X i 16 KD-X przepływa Potok Marszewski – obowiązują zasady określone w § 4 ust. 1 pkt 3 oraz § 8 ust. 1 pkt 2;

d) na części terenów 15 KD-X i 16 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

#### **§ 14**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo, 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 zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie podziałów terenów na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B – obiekty o walorach kulturowych;
- 7) granice stref ochrony archeologicznej;
- 8) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zielni ekologiczno-rekreacyjnej / rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 9) obszar źródliskowy Potoku Marszewskiego;
- 10) obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi 1%;
- 11) ciek wodny do zachowania;
- 12) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację 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***

***Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski***